



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Rijeka

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE

Rijeka, siječanj 2016.

SADRŽAJ

stranica

| | |
|--|-----|
| PREDMET I CILJEVI REVIZIJE | 2 |
| METODE REVIZIJE | 2 |
| KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI | 3 |
| UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA | 3 |
| Primorsko-goranska županija | 9 |
| Grad Bakar | 16 |
| Grad Cres | 25 |
| Grad Crikvenica | 32 |
| Grad Čabar | 40 |
| Grad Delnice | 48 |
| Grad Kastav | 56 |
| Grad Kraljevica | 64 |
| Grad Krk | 72 |
| Grad Mali Lošinj | 80 |
| Grad Novi Vinodolski | 88 |
| Grad Opatija | 96 |
| Grad Rab | 105 |
| Grad Rijeka | 113 |
| Grad Vrbovsko | 127 |
| Općina Baška | 134 |
| Općina Brod Moravice | 142 |
| Općina Čavle | 149 |
| Općina Dobrinj | 157 |
| Općina Fužine | 165 |
| Općina Jelenje | 173 |
| Općina Klana | 182 |
| Općina Kostrena | 190 |
| Općina Lokve | 198 |
| Općina Lopar | 205 |
| Općina Lovran | 212 |
| Općina Malinska-Dubašnica | 220 |
| Općina Matulji | 228 |
| Općina Mošćenička Draga | 237 |
| Općina Mrkopalj | 244 |
| Općina Omišalj | 251 |
| Općina Punat | 259 |
| Općina Ravna Gora | 267 |
| Općina Skrad | 274 |
| Vinodolska općina | 281 |
| Općina Viškovo | 289 |
| Općina Vrbnik | 296 |
| OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA | 304 |

- Prilog 1: Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama na području Primorsko-goranske županije
- Prilog 2: Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Primorsko-goranske županije na dan 31. prosinca 2014.
- Prilog 3: Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Primorsko-goranske županije na dan 31. prosinca 2014.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Rijeka

KLASA: 041-01/15-10/16
URBROJ: 613-10-16-118

Rijeka, 15. siječnja 2016.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU PRIMORSKO-GORANSKE 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 Primorsko-goranske 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 15. 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 Primorsko-goranske 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 je obuhvaćena Primorsko-goranska županija, te 14 gradova i 22 općine na području Primorsko-goranske županije, utvrđenih 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 lokalne jedinice o nekretninama
- ocijeniti normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama
- ocijeniti upravlja li i raspolaže lokalna jedinica 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 pripremni radnji za obavljanje revizije učinkovitosti su proučeni 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 raspoložu 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 raspoložu 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 dostatne 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 li i raspoložu 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 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 „dobroga 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 Primorsko-goranske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 17.706.519.920,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 985.584.705,00 kn ili 5,9 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 13.992.555.482,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.713.964.438,00 kn.

U tablici broj 1 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine lokalnih jedinica Primorsko-goranske županije koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području
Primorsko-goranske 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) | 7.726.461.351,00 | 7.504.222.980,00 | 8.279.392.804,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 4.455.044.476,00 | 4.923.080.773,00 | 5.003.340.794,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 758.446.003,00 | 571.795.361,00 | 498.261.300,00 |
| 4. | Druga imovina | 235.133.366,00 | 217.172.963,00 | 211.560.584,00 |
| | Ukupno | 13.175.085.196,00 | 13.216.272.077,00 | 13.992.555.482,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Primorsko-goranske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 41.186.881,00 kn ili 0,3 %, a koncem 2014. veća je za 776.283.405,00 kn ili 5,9 % u odnosu na 2013. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., zemljište sudjeluje s 59,2 %, građevinski objekti s 35,7 %, nefinancijska imovina u pripremi s 3,6 % i druga imovina s 1,5 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte (nerazvrstane ceste, komunalnu infrastrukturu i drugo) i druge građevinske objekte.

Vrijednosno značajnija imovina u pripremi u iznosu 205.780.246,00 kn iskazana je u financijskim izvještajima Grada Rijeke, a odnosi se na ulaganja u projektna rješenja te glavne i idejne projekte, zemljišta za koja su u tijeku pribavljanja dokumentacija (parcelacije), građevinske objekte (prometnice, autobusni kolodvor, gradsku knjižnicu, kulturni centar mladih, ulaganja u arheološka istraživanja, osnovne škole i drugo). U okviru druge imovine, najvećim dijelom iskazana je vrijednost postrojenja i opreme te nematerijalna imovina.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području Primorsko-goranske 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. | Primorsko-goranska županija | 337.720.208,00 | 358.084.598,00 | 106,0 | 359.845.848,00 | 100,5 |
| 2. | Grad Bakar | 609.603.509,00 | 608.181.875,00 | 99,8 | 608.852.280,00 | 100,1 |
| 3. | Grad Cres | 86.866.749,00 | 86.712.841,00 | 99,8 | 86.980.108,00 | 100,3 |
| 4. | Grad Crikvenica | 1.379.904.252,00 | 383.417.306,00 | 27,8 | 379.629.525,00 | 99,0 |
| 5. | Grad Čabar | 81.155.458,00 | 82.375.379,00 | 101,5 | 88.029.491,00 | 106,9 |
| 6. | Grad Delnice | 152.988.475,00 | 152.502.887,00 | 99,7 | 162.136.019,00 | 106,3 |
| 7. | Grad Kastav | 349.267.280,00 | 352.324.954,00 | 100,9 | 350.607.317,00 | 99,5 |
| 8. | Grad Kraljevica | 218.952.614,00 | 218.376.112,00 | 99,7 | 219.312.259,00 | 100,4 |
| 9. | Grad Krk | 123.052.413,00 | 131.258.171,00 | 106,7 | 156.748.444,00 | 119,4 |
| 10. | Grad Mali Lošinj | 653.735.414,00 | 663.791.333,00 | 101,5 | 677.648.972,00 | 102,1 |
| 11. | Grad Novi Vinodolski | 265.219.727,00 | 496.586.314,00 | 187,2 | 504.583.471,00 | 101,6 |
| 12. | Grad Opatija | 339.497.507,00 | 307.579.173,00 | 90,6 | 331.884.620,00 | 107,9 |
| 13. | Grad Rab | 200.282.652,00 | 199.161.664,00 | 99,4 | 199.021.028,00 | 99,9 |
| 14. | Grad Rijeka | 5.764.886.584,00 | 6.227.605.620,00 | 108,0 | 6.670.950.770,00 | 107,1 |
| 15. | Grad Vrbovsko | 53.095.032,00 | 53.265.497,00 | 100,3 | 55.863.984,00 | 104,9 |
| 16. | Općina Baška | 40.930.612,00 | 45.401.641,00 | 110,9 | 44.836.512,00 | 98,8 |
| 17. | Općina Brod Moravice | 18.146.459,00 | 17.702.446,00 | 97,6 | 17.665.636,00 | 99,8 |
| 18. | Općina Čavle | 142.263.149,00 | 198.766.080,00 | 139,7 | 207.174.150,00 | 104,2 |
| 19. | Općina Dobrinj | 63.607.483,00 | 116.443.645,00 | 183,1 | 113.396.332,00 | 97,4 |
| 20. | Općina Fužine | 124.261.919,00 | 125.296.628,00 | 100,8 | 132.802.183,00 | 106,0 |
| 21. | Općina Jelenje | 29.286.688,00 | 29.983.039,00 | 102,4 | 31.099.383,00 | 103,7 |
| 22. | Općina Klana | 33.924.783,00 | 34.321.049,00 | 101,2 | 35.166.476,00 | 102,5 |
| 23. | Općina Kostrena | 204.830.858,00 | 204.107.911,00 | 99,6 | 193.716.619,00 | 94,9 |
| 24. | Općina Lokve | 19.028.612,00 | 21.803.817,00 | 114,6 | 21.375.884,00 | 98,0 |
| 25. | Općina Lopar | 44.418.386,00 | 46.500.253,00 | 104,7 | 115.328.921,00 | 248,0 |
| 26. | Općina Lovran | 420.954.668,00 | 410.592.444,00 | 97,5 | 410.309.281,00 | 99,9 |
| 27. | Općina Malinska-Dubašnica | 133.580.745,00 | 139.002.624,00 | 104,1 | 146.466.016,00 | 105,4 |
| 28. | Općina Matulji | 259.818.102,00 | 468.746.633,00 | 180,4 | 476.847.613,00 | 101,7 |
| 29. | Općina Mošćenička Draga | 41.645.965,00 | 15.933.538,00 | 38,3 | 19.084.712,00 | 119,8 |
| 30. | Općina Mrkopalj | 15.925.085,00 | 15.269.789,00 | 95,9 | 15.250.854,00 | 99,9 |
| 31. | Općina Omišalj | 259.384.157,00 | 284.309.831,00 | 109,6 | 288.059.549,00 | 101,3 |
| 32. | Općina Punat | 396.756.579,00 | 400.050.699,00 | 100,8 | 399.901.173,00 | 100,0 |
| 33. | Općina Ravna Gora | 42.528.461,00 | 44.975.871,00 | 105,8 | 42.002.682,00 | 93,4 |
| 34. | Općina Skrad | 20.366.745,00 | 19.800.911,00 | 97,2 | 20.396.288,00 | 103,0 |

| Redni broj | Lokalna jedinica | Vrijednost nefinancijske imovine | | | | |
|------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
| | | 2012. | 2013. | Indeks (3/2) | 2014. | Indeks (5/3) |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 35. | Vinodolska općina | 57.822.146,00 | 61.498.983,00 | 106,4 | 62.870.911,00 | 102,2 |
| 36. | Općina Viškovo | 157.368.041,00 | 161.058.822,00 | 102,3 | 308.174.300,00 | 191,3 |
| 37. | Općina Vrbnik | 32.007.680,00 | 33.481.699,00 | 104,6 | 38.535.872,00 | 115,1 |
| | Ukupno | 13.175.085.196,00 | 13.216.272.077,00 | 100,3 | 13.992.555.482,00 | 105,9 |

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Primorsko-goranske županije na koncu 2014., nefinancijska imovina Grada Rijeka sudjeluje sa 47,7 %, Grada Malog Lošinja sa 4,8 %, Grada Bakra sa 4,4 %, Grada Novog Vinodolskog s 3,6 % te Općine Matulji s 3,4 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 36,1 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Primorsko-goranske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 2.267.242.131,00 kn, za 2013. u iznosu 2.075.338.254,00 kn i za 2014. u iznosu 2.033.145.010,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 12,7 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012., 10,8 % za 2013. i 9,6 % za 2014.

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--|----------------|----------------|----------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prodaja poslovnih prostora | 2.059.303,00 | 4.041.883,00 | 3.385.254,00 |
| 2. | Zakup poslovnih prostora | 109.203.404,00 | 106.445.894,00 | 102.785.579,00 |
| 3. | Prodaja stanova | 2.904.811,00 | 2.702.586,00 | 10.376.462,00 |
| 4. | Najam stanova | 8.081.441,00 | 8.272.586,00 | 8.615.811,00 |
| 5. | Prodaja zemljišta | 112.555.499,00 | 74.510.929,00 | 40.472.300,00 |
| 6. | Zakup zemljišta | 7.868.768,00 | 7.844.534,00 | 6.818.787,00 |
| 7. | Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem | 5.907.962,00 | 4.903.627,00 | 5.064.281,00 |
| | Ukupno | 248.581.188,00 | 208.722.039,00 | 177.518.474,00 |

Lokalne jedinice Primorsko-goranske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. manje za 39.859.149,00 kn u odnosu na 2012., te u 2014. manje za 31.203.565,00 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 Primorsko-goranske 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 Primorsko-goranske 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. | Primorsko-goranska županija | 26 | 66 120 | 10 | 643 | 3 100 |
| 2. | Grad Bakar | 84 | 6 992 | 39 | 2 149 | 3 262 614 |
| 3. | Grad Cres | 60 | 4 193 | 33 | 1 671 | 33 827 |
| 4. | Grad Crikvenica | 73 | 13 706 | 17 | 910 | 184 534 |
| 5. | Grad Čabar | 52 | 4 195 | 13 | 866 | 594 097 |
| 6. | Grad Delnice | 58 | 11 744 | 22 | 1 505 | 553 379 |
| 7. | Grad Kastav | 26 | 2 518 | 5 | 1 055 | 391 590 |
| 8. | Grad Kraljevica | 57 | 5 120 | 13 | 650 | 35 430 |
| 9. | Grad Krk | 86 | 6 981 | 12 | 628 | 104 042 |
| 10. | Grad Mali Lošinj | 145 | 8 286 | 117 | 6 108 | 3 272 492 |
| 11. | Grad Novi Vinodolski | 36 | 4 667 | 4 | 220 | 7 764 413 |
| 12. | Grad Opatija | 183 | 17 164 | 116 | 6 481 | 1 383 824 |
| 13. | Grad Rab | 32 | 6 472 | 17 | 908 | 297 659 |
| 14. | Grad Rijeka | 1 842 | 216 566 | 2 021 | 97 687 | 7 581 106 |
| 15. | Grad Vrbovsko | 41 | 2 084 | 51 | 2 160 | - |
| 16. | Općina Baška | 41 | 6 283 | 0 | 0 | 812 382 |
| 17. | Općina Brod Moravice | 7 | 3 180 | 1 | 73 | 1 109 169 |
| 18. | Općina Čavle | 75 | 17 837 | 9 | 481 | 705 300 |
| 19. | Općina Dobrinj | 36 | 4 297 | 0 | 0 | 8 535 366 |
| 20. | Općina Fužine | 49 | 22 477 | 0 | 0 | 298 759 |
| 21. | Općina Jelenje | 49 | 6 490 | 4 | 281 | 326 730 |
| 22. | Općina Klana | 25 | 2 395 | 9 | 381 | 86 426 |
| 23. | Općina Kostrena | 26 | 8 498 | 12 | 828 | 150 000 |
| 24. | Općina Lokve | 10 | 2 031 | 6 | 325 | 23 536 |
| 25. | Općina Lopar | 2 | 130 | 2 | 107 | - |
| 26. | Općina Lovran | 78 | 8 359 | 18 | 1 037 | 550 085 |
| 27. | Općina Malinska-Dubašnica | 24 | 869 | 9 | 519 | 150 323 |
| 28. | Općina Matulji | 79 | 9 878 | 17 | 1 059 | 1 645 342 |
| 29. | Općina Mošćenička Draga | 19 | 1 530 | 3 | 239 | 12 927 |
| 30. | Općina Mrkopalj | 27 | 3 596 | 0 | 0 | 23 643 |
| 31. | Općina Omišalj | 34 | 141 530 | 1 | 97 | 283 040 |
| 32. | Općina Punat | 16 | 2 214 | 3 | 167 | 688 770 |
| 33. | Općina Ravna Gora | 42 | 3 064 | 3 | 141 | 118 962 |
| 34. | Općina Skrad | 13 | 1 248 | 2 | 112 | 12 850 |
| 35. | Vinodolska općina | 35 | 6 031 | 2 | 147 | - |
| 36. | Općina Viškovo | 44 | 9 952 | 0 | 0 | 571 114 |
| 37. | Općina Vrbnik | 10 | 1 150 | 0 | 0 | 76 216 |
| | Ukupno | 3 542 | 639 847 | 2 591 | 129 635 | 41 643 047 |

Od ukupnog broja poslovnih prostora gradovi Rijeka, Opatija, Mali Lošinj imaju 2 170 poslovnih prostora ili 61,4 % ukupnog broja poslovnih prostora lokalnih jedinica na području Primorsko-goranske županije, te 2 254 stanova odnosno 87,0 % stanova koje imaju lokalne jedinice na području Županije.

Grad Vrbovsko, te općina Lopar i Vinodolska općina ne raspolažu podacima o površini zemljišta.

Primorsko-goranska županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Primorsko-goranska županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Obuhvaća 14 gradova i 22 općine s ukupno 296 195 stanovnika. Površina Primorsko-goranske županije je 3 588 km². Primorsko-goranska županija razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u četvrtu skupinu jedinica područne (regionalne) samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 543.455.109,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 17.751.981,00 kn ili 3,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 359.845.848,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 183.609.261,00 kn.

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

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Primorsko-goranske 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) | 53.963.617,00 | 55.458.821,00 | 55.355.664,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 273.755.571,00 | 292.784.651,00 | 294.549.646,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 487.949,00 | 461.119,00 | 380.903,00 |
| 4. | Druga imovina | 9.513.071,00 | 9.380.007,00 | 9.559.635,00 |
| | Ukupno | 337.720.208,00 | 358.084.598,00 | 359.845.848,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Primorsko-goranske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 20.364.390,00 kn ili 6,0 %, a koncem 2014. veća je za 1.761.250,00 kn ili 0,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 359.845.848,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 81,9 %, zemljište s 15,4 %, druga imovina s 2,6 % i imovina u pripremi s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na poslovne objekte u izgradnji i projektnu dokumentaciju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 320.362.559,00 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 114.800,00 kn, što čini 0,04 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 6 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Primorsko-goranske županije za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 6

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Primorsko-goranske županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|-----------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 88.000,00 | 113.800,00 | 114.650,00 |
| 2. | Najam stanova | 0,00 | 300,00 | 150,00 |
| | Ukupno | 88.000,00 | 114.100,00 | 114.800,00 |

Primorsko-goranska županija je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 316.900,00 kn.

Prema podacima Primorsko-goranske županije, na koncu 2014. Županija raspolaže s 26 poslovnih prostora, deset stanova te 3 100 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 7 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Primorsko-goranske županije

Tablica broj 7

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Primorsko-goranske 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 | 26 | 26 | 26 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 66 120 | 66 120 | 66 120 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 10 | 10 | 10 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 643 | 643 | 643 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 4 050 | 4 050 | 3 100 |

Na nekretninama koje su u vlasništvu Primorsko-goranske nisu upisane hipoteke, osim na zgradi srednje strojarke škole za industrijska i obrtnička zanimanja od ožujka 1991.

Prema pregledu sudskih sporova, u tijeku je deset sudskih sporova pojedinačne vrijednosti od 74.966,00 kn do 723.096,00 kn, većinom radi naknade štete i utvrđivanja prava vlasništva. U svim sporovima Primorsko-goranska županija je tuženik.

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 evidentirane 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 Primorsko-goranske županije na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 55.355.664,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 294.549.646,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 285.959.365,00 kn ili 97,1 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Primorsko-goranske županije kao jedinice područne (regionalne) samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Rijeka, na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Primorsko-goranske županije riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine i slično. Nadalje, na zemljište i zdravstvene ustanove koje su do tada bile u društvenom vlasništvu, a pravo korištenja su imale zdravstvene ustanove kojih je osnivač Županija, a stečene su na temelju tadašnjih odredbi Zakona o zdravstvenoj zaštiti (Narodne novine 75/93). Provode se aktivnosti usklađivanja stanja u zemljišnim knjigama i katastru, te se kontinuirano rješavaju imovinsko-pravni odnosi na nekretninama. Pri procjeni vrijednosti imovine korištene su metode propisane Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske i to: interna procjena koju je obavilo radno povjerenstvo na temelju usporedne metode u kojoj su korištene dostupne informacije o vrijednosti imovine, od Porezne uprave te procjene ovlaštenih procjenitelja.

Primorsko-goranska županija 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 (Narodne novine 55/11), 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 uz 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.

Primorsko-goranska županija je 2012. ustrojila registar imovine. Uneseni su podaci o imovini u vlasništvu i suvlasništvu Primorsko-goranske županije i to: poslovni prostori (za potrebe Županije i poslovni prostori dani u zakup), stanovi, zdravstvene ustanove s pripadajućim zemljištem, kompleks Stara Sušica, srednja škola, drugo zemljište te pomoćni objekti. Registar obuhvaća osnovne i dodatne podatke o nekretninama (jedinicama imovine), o procijenjenoj vrijednosti, namjeni, stanju nekretnine, vlasničkom statusu, načinu stjecanja, prihodima, rashodima, podatke o isplativosti odnosno stopi kapitalizacije, katastarske podatke te su uz navedene jedinice imovine dostupne pojedine karakteristike imovine: fotografija, nacrt, ugovor, izvod iz zemljišnih knjiga, katastarskog plana, elaborat o procjeni, zapisnik ili drugi dokumenti. Registar imovine nije programski povezan s knjigovodstvenim podacima te podaci o vrijednosti pojedinih nekretnina nisu u potpunosti usklađeni.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti unositi podatke u postojeći registar imovine Županije na način da uključuje podatke propisane za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Županija raspolaže. Nadalje, predlaže uskladiti registar s podacima u poslovnim knjigama kako bi se unaprijedilo učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom te donijelo planske dokumente za upravljanje i raspolaganje 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 Primorsko-goranske županije, 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. Županija nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom. Nadležni upravni odjel je utvrđivao kratkoročne i srednjoročne ciljeve, kao i aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom unutar Plana rada koji se donosi za svaku proračunsku godinu. Upute za izradu godišnjega plana rada i izvještaju o radu upravnih tijela Županije su donesene u rujnu 2012., a izmjene tijekom 2012. i 2013. Tijekom 2015. donesen je plan upravljanja nekretninama Županije za 2015.

Primorsko-goranska županija je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje uz naknadu, stanove u najam te darovala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Primorsko-goranske županije odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije i Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Županije. Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije dana je posebna pažnja postupcima otuđenja i terećenja nekretnina, načinu otuđenja i provođenja javnog natječaja te zasnivanju drugih prava na nekretninama. Navedenom Odlukom su uređeni postupci prodaje nekretnina, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene nekretnina, pravo služnosti, pravo građenja, založno pravo, zakup zemljišta, darovanje nekretnina, kupnja nekretnina te vođenje registra nekretnina kao sveobuhvatne evidencije nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju Županije. Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Županije obuhvaćeni su i poslovni prostori u vlasništvu pravnih osoba kojih je Županija vlasnik ili pretežiti vlasnik. Navedenom odlukom je propisan način dodjele i zasnivanje zakupa, uvjeti i postupak natječaja, odredbe ugovora o zakupu, prava i obveze ugovornih strana, prestanak zakupa, uvjeti i postupak kupoprodaje te odredbe ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Županije vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku te na mrežnim stranicama 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 Primorsko-goranske županije.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Primorsko-goranska županija je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 26 poslovnih prostora površine 66 120 m², deset stanova površine 643 m² i 3 100 m² građevinskog zemljišta. Županija je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, te ima ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 316.450,00 kn i najma stanova u iznosu 450,00 kn. U istom razdoblju Županija je darovala dvije nekretnine ukupne površine 950 m² vrijednosti 79.291,00 kn.

Od ukupno 26 poslovnih prostora površine 66 120 m², tri poslovna prostora površine 3 812 m² koristi Županija za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 539 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu i suvlasništvu Županije, 16 poslovnih prostora (od čega je 12 ambulanti) površine 49 564 m² koriste proračunski korisnici u djelatnosti zdravstva, poslovni prostor površine 5 000 m² koristi ustanova u školstvu, poslovni prostor površine 3 162 m² koristi ustanova koju su osnovale Županije i lokalne jedinice za poljoprivredu i ruralni razvoj, dva poslovna prostora površine 3 829 m² koriste ustanove u visokom obrazovanju (proračunski korisnici državnog proračuna), a dva poslovna prostora površine 214 m² se ne koriste.

Županija je s trgovačkim društvima u svom vlasništvu ili većinskom vlasništvu zaključila ugovor o zakupu s ugovorenom zakupninom. Odredbom 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.

Županija je sa svojim proračunskim korisnicima, proračunskim korisnicima državnog proračuna i ustanovom za poljoprivredu i ruralni razvoj zaključila ugovore o davanju prava korištenja nekretnina uz ugovorenu naknadu. Obveza zakupnika je korištenje poslovnog prostora za svrhu svoje djelatnosti te čuvanje i održavanje nekretnine.

Na temelju Zakona o zdravstvenoj zaštiti, Županija je stekla u vlasništvo dva poslovna prostora ukupne površine 313 m² (u naravi zgrada u okviru ambulante i garaža). Navedeni poslovni prostori se ne koriste. Pravo korištenja je dala ustanovi u zdravstvu čiji je osnivač Županija, ali kako poslovne prostore nije koristila ni održavala vratila ih je Primorsko-goranskoj županiji. Oba su poslovna prostora devastirana i u lošem stanju. Prema obrazloženju, u tijeku je postupak izrade elaborata procjene vrijednosti istih temeljem koje će se odrediti namjena odnosno daljnje raspolaganje navedenim poslovnim prostorima.

Koncem 2014. Županija je upravljala i raspolagala s deset stanova ukupne površine 643 m², od kojih je sedam stanova površine 476 m² dano u najam za službene potrebe, a tri stana površine 167 m² su izvan upotrebe. Navedeni stanovi su stečeni na temelju odredbi Zakona o zdravstvenoj zaštiti, odnosno na njima su pravo korištenja imale zdravstvene ustanove za službene potrebe, odnosno radi smještaja deficitarnog liječničkog i drugog medicinskog osoblja.

U razdoblju 2012. do 2014. Primorsko-goranska županija je četiri stana površine 402 m² dala na korištenje zdravstvenim ustanovama u vlasništvu, uz plaćanje režijskih troškova. Jedan stan dan je na korištenju uz godišnju naknadu 150,00 kn na razdoblje deset godina. Drugi stan je dan na korištenje na neograničeno vrijeme zajedno s trinaest ambulanti za koje je ugovorena ukupna godišnja naknada 500,00 kn. Ugovoreno je da se navedeni stanovi mogu dati u najam uz suglasnost Primorsko-goranske županije za službene potrebe. Dva stana su dana na korištenje zdravstvenoj ustanovi za ostvarenje načela društvene reintegracije psihičkih bolesnika na rok od deset godina uz godišnju naknadu 500,00 kn.

Tijekom 2015. tri stana su darovana jedinicama lokalne samouprave nakon višekratnih pokušaja prodaja putem javnih natječaja, jedan stan je prodan fizičkoj osobi, jedan stan je vraćen zdravstvenoj ustanovi za službene potrebe, a jedan stan se ne koristi.

Koncem 2014. Primorsko-goranska županija je raspolagala s građevinskim zemljištem površine 3 100 m². Prema podacima Županije, zemljište koje je namijenjeno potrebama Županije iznosi 2 642 m², a zemljište za druge potrebe iznosi 458 m².

U veljači i prosincu 2014. Primorsko-goranska županija je zaključila dva ugovora o darovanju nekretnina Gradu Rabu i Općini Klana površine 366 m², odnosno 584 m² u svrhu formiranja parkirališta za stanare susjednih zgrada odnosno u svrhu izgradnje nerazvrstane ceste. Procijenjena vrijednost navedenih nekretnina (zemljišta) iznosi 79.291,00 kn.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Primorsko-goranska županija je imala 195 zaposlenika (192 u upravnim odjelima, tri dužnosnika) i 50 osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Županija ima ustrojen zasebni odjel za upravljanje i raspolaganje imovinom (Upravni odjel za upravljanje imovinom i opće poslove) u kojem jedna osoba obavlja poslove vođenja evidencije nekretnina u vlasništvu Županije.

Primorsko-goranska županija ima propisane procedure za obavljanje poslova upravljanja i održavanja nekretninama. Prema procedurama odgovorna osoba je pročelnica upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove, voditeljica službe za imovinu i održavanje kao i pročelnici drugih upravnih odjela. Prema opisu aktivnosti, procedurama je obuhvaćeno vođenje registra nekretnina, predlaganje općih i pojedinačnih akata vezanih uz raspolaganje i upravljanje nekretninama, provođenje natječajnog postupka vezanog uz prodaju nekretnina, predlaganje plana održavanja nekretnina te rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

U prosincu 2012. Primorsko-goranska županija je donijela Uputu o proceduri evidentiranja i izvještavanja o ulaganjima u objekte zdravstvenih ustanova u vlasništvu Županije, kojom se uređuje što se smatra ulaganjem u objekte zdravstvenih ustanova u vlasništvu Županije, način evidentiranja izvršenih ulaganja u objekte zdravstvenih ustanova i način izvještavanja o izvršenim ulaganjima u navedene objekte.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna (Narodne novine 96/13), Primorsko-goranska županija ustrojila je Ured unutarnje revizije. Navedeni ured izradio je revizorsko izvješće Upravljanja imovinom u sustavu Županije, kojim su dane preporuke za poboljšanje uspostavljenog sustava unutarnje kontrole. U listopadu 2014. Župan je prihvatio navedeno izvješće, te je donesen plan djelovanja vezano za provedbu preporuka.

Grad Bakar

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Bakar kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Grada je 125 km², a obuhvaća devet naselja sa 8 279 stanovnika. Grad se razvrstava, prema indeksu razvijenosti, u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 832.185.744,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 18.501.500,00 kn ili 2,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 608.852.280,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 223.333.464,00 kn.

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

Tablica broj 7

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Bakra 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) | 317.323.014,00 | 319.481.144,00 | 321.025.019,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 260.687.027,00 | 253.760.189,00 | 258.171.379,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 20.990.998,00 | 24.976.564,00 | 20.340.007,00 |
| 4. | Druga imovina | 10.602.470,00 | 9.963.978,00 | 9.315.875,00 |
| | Ukupno | 609.603.509,00 | 608.181.875,00 | 608.852.280,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Bakra koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.421.634,00 kn ili 0,2 %, a koncem 2014. veća je za 670.405,00 kn ili 0,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 608.852.280,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 52,7 %, građevinski objekti sa 42,4 %, imovina u pripremi s 3,4 % i druga imovina s 1,5 %. U ukupnoj vrijednosti zemljišta, vrijednosno najznačajnija su građevinska zemljišta koja je u prethodnim godinama Gradu prenijela Vlada Republike Hrvatske i Ministarstvo poljoprivrede (302.347.470,00 kn), radi izgradnje poduzetničke zone. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na ceste, poslovne objekte (uredske objekte, ambulante, dječje vrtiće, domove kulture, knjižnicu, poslovne prostore), stambene objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu te postrojenja i opremu, a imovina u pripremi na građevinske objekte u pripremi u iznosu 12.149.863,00 kn (izgradnja vodoopskrbe, javne rasvjete, cesta, uređenje javne površine, rekonstrukciju objekata kulture, radove na navodnjavanju nogometnog igrališta) i nematerijalnu imovinu u pripremi u iznosu 8.190.144,00 kn (izrada interaktivne karte geografsko informacijskog sustava, urbanistički planovi uređenja, projektna dokumentacija za rekonstrukciju i izgradnju domova, cesta te pristupnih cesta u industrijskoj zoni).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 48.470.671,00 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 1.074.308,00 kn, što čini 2,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 8

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

kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|---------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 706.543,00 | 604.120,00 | 719.483,00 |
| 2. | Prodaja stanova | 105.021,00 | 40.456,00 | 97.150,00 |
| 3. | Najam stanova | 55.927,00 | 88.084,00 | 104.636,00 |
| 4. | Prodaja zemljišta | 10.578.406,00 | 6.970.871,00 | 86.810,00 |
| 5. | Zakup zemljišta | 76.232,00 | 51.264,00 | 66.229,00 |
| | Ukupno | 11.522.129,00 | 7.754.795,00 | 1.074.308,00 |

Grad Bakar je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 20.351.232,00 kn.

Prema podacima Grada Bakra, na koncu 2014. Grad raspolaže s 84 poslovna prostora, 39 stanova te zemljištem površine 3 262 614 m² (podatak je bez zemljišta koja se nalaze u katastarskoj općini Bakar, a koja su u katastar i zemljišne knjige upisana kao vlasništvo Grada Bakra u postupku izlaganja nove izmjere navedene katastarske općine, jer je taj postupak još u tijeku).

U tablici broj 9 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova od 2012. do 2014. prema podacima Grada Bakra.

Tablica broj 9

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Bakra 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 | 75 | 81 | 84 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 6 553 | 7 005 | 6 992 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 41 | 40 | 39 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 2 215 | 2 180 | 2 149 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 3 262 614 |

U tijeku je 12 sudskih sporova pojedinačne vrijednosti od 10.000,00 kn do 500.000,00 kn radi utvrđivanja prava vlasništva, povrata imovine, predaje u posjed, naknade vrijednosti nekretnina i slično. U jednom sporu Grad je tužitelj, a u ostalima tuženik.

Grad Bakar je u 2012. putem Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, zatražio od Republike Hrvatske na darovanje zemljište u katastarskoj općini Kukuljanovo u industrijskoj zoni (radi interesa investitora), te u 2013. i 2014. zemljišta radi izgradnje nerazvrstanih cesta. Do vremena obavljanja revizije nije dobiven službeni odgovor.

Povodom zahtjeva za darovanjem nekretnine (Dom kulture na Krasici), Gradu Bakru je u svibnju 2015. Republika Hrvatska prenijela u vlasništvo bez naknade predmetnu nekretninu, čija tržišna vrijednost utvrđena procjenom sudskog vještaka iznosi 2.479.249,00 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 evidentirane 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 Grada Bakra na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 321.025.019,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 258.171.379,00 kn. Iskazana vrijednost građevinskog zemljišta se odnosi na zemljište koje je Gradu prenijela Republika Hrvatska u iznosu 302.347.470,00 kn za izgradnju poduzetničke zone, na građevinsko zemljište u iznosu 9.867.364,00 kn i na ostala zemljišta u iznosu 225.945,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 78.132.867,00 kn ili 30,3 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama.

U 2013. Grad je trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu i trgovačkom društvu sa sjedištem u industrijskoj zoni, uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodao zemljišta u industrijskoj zoni površine 22 549 m² u ugovorenoj vrijednosti 6.684.050,00 kn. Zemljišta nisu bila evidentirana u poslovnim knjigama Grada. Također, u poslovnim knjigama nije bilo evidentirano zemljište i cisterna prodani u 2014. u iznosu 43.200,00 kn. Za dio imovine koja nije bila evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi i vrijednost je utvrđena procjenom ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke.

Provode se aktivnosti radi evidentiranja cjelokupne vrijednosti zemljišta u poslovnim knjigama, kontinuirano se rješavaju imovinsko pravni odnosi, pokreću se postupci izvlaštenja te sudski postupci radi rješavanja prava vlasništva nad nekretninama. Sve nekretnine koje pripadaju Gradu Bakru i za koje Grad ima saznanja da mu pripadaju evidentiraju se u poslovnim knjigama odmah nakon stjecanja mogućnosti za njihovo evidentiranje. Postupak upisa u katastar provodi se usporedno i pod jednakim uvjetima kao i upis u zemljišne knjige. U tijeku je obnova zemljišnih knjiga za katastarske općine Bakar, Kukuljanovo i Škrljevo, a provodi se i niz parničnih i izvanparničnih postupaka za uknjižbu nekretnina za koje Grad Bakar smatra da mu pripadaju. Postotak upisanih nekretnina procijenjen je bročano na 80,0 %, odnosno vrijednosno na 95,0 %.

Grad Bakar je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), ali evidencija je nepotpuna i dijelom se ne vodi po jedinicama imovine nego zbirno. U listopadu 2015. ustrojio je evidenciju zemljišta koja sadrži podatke o nazivu katastarske općine, broju katastarske čestice, zemljišno knjižnog uloška, kulturi, udjelu u vlasništvu i površini, prema stanju iz zemljišnih knjiga. Evidencija sadrži 744 zemljišne čestice bez vrijednosnih iskaza. Dijelom se u evidenciji zemljišta vode i površine zemljišnih čestica na kojima su sagrađeni objekti. 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 uz 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 Bakar nije ustrojio registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom je obuhvaćen i dio imovine za koju su u tijeku postupci rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i procjene vrijednosti.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

Predlaže se nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu, usklađivanja podataka u zemljišnim knjigama i katastru te evidentiranja podataka o zemljištu i drugim nekretninama u poslovnim knjigama. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Grad Bakar je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Grad je prodavao građevinsko zemljište i stanove te kupovao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Bakra, Odlukom o zakupu poslovnoga prostora na području Grada Bakra, Odlukom o davanju na korištenje prostora i sportskih terena na području Grada Bakra za potrebe mjesne samouprave, političkih stranaka i udruga, Odlukom o davanju na korištenje prostora u domovima kulture na području Grada Bakra te Odlukom o davanju stanova u najam.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Bakra određeno je da se nekretninama u vlasništvu Grada može raspolagati na temelju javnog natječaja uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni koju utvrđuje ovlašteni sudski vještak, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

Odlukom o zakupu poslovnoga prostora na području Grada Bakra propisane su djelatnosti u poslovnom prostoru, zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, poslovnoga prostora na kojem Grad Bakar ima pravo raspolaganja i korištenja te poslovnih prostora koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koje se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02), do pravomoćnog okončanja tih postupaka, utvrđeni su uvjeti, način i tijelo ovlašteno za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora kao i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore.

U slučajevima kada se, uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, određeno je da se zakupnina za poslovni prostor ne naplaćuje odnosno može se odrediti u simboličnom iznosu.

Prodaja građevinskog zemljišta i davanje u zakup poslovnih prostora obavljano je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada.

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 Bakra 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 Grad 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 Bakar je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 84 poslovnih prostora površine 6 992 m², 39 stanova površine 2 149 m² i zemljištem površine 3 262 614 m². Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 2.030.146,00 kn, prodaje stanova u iznosu 242.627,00 kn, najma stanova u iznosu 248.647,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 17.636.087,00 kn i od zakupa građevinskog zemljišta (za postavu privremenih objekata) u iznosu 193.725,00 kn. U istom razdoblju (u 2013.) ostvareni su rashodi za nabavu građevinskog zemljišta u iznosu 243.290,00 kn.

Od ukupno 84 poslovna prostora površine 6 992 m², jedan poslovni prostor površine 1 168 m² (upravnu zgradu) koristi Grad za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 1 275 m² koriste proračunski korisnici i trgovačko društvo u vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 50 m² koristi tijelo državne uprave uz utvrđenu zakupninu, 38 poslovnih prostora površine 1 337 m² koriste udruge (od čega 37 udruga površine 1 254 m² bez plaćanja zakupnine), 33 poslovna prostora površine 1 782 m² koriste drugi subjekti uz ugovorenu zakupninu, a sedam poslovnih prostora površine 1 380 m² je prazno. Prema obrazloženju Grada, od ukupno sedam praznih poslovnih prostora četiri su u postupku prodaje i najma, za dva je u tijeku uređenje prostora, a jedan (kotlovnica u domu kulture) od 2015. koristi Grad.

Poslovni prostori s ugovorenom zakupninom dani su u zakup uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu poslovnoga prostora na području Grada Bakra.

Udrugama je dano na korištenje 37 poslovnih prostora bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Grad, a manjim dijelom korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama 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, 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.

Poslovni prostori trgovačkom društvu u vlasništvu Grada Bakra, proračunskim korisnicima i tijelu državne uprave dani su na korištenje na temelju ugovora iz ranijih godina kojima su utvrđena međusobna prava i obaveze. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Koncem 2014. Grad Bakar je upravljao i raspolagao s 39 stanova površine 2 149 m², od kojih je 12 stanova površine 689 m² dano u najam zaštićenim najamoprimcima, 19 stanova površine 983 m² je dano u najam po tržišnim uvjetima sa slobodno ugovorenom najamninom, sedam stanova površine 415 m² se bespravno koristi, a jedan stan površine 62 m² je izvan upotrebe. Davanje stanova u najam se obavljalo uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) i Odluke o davanju stanova u najam.

Stanovi koji se bespravno koriste se dijelom odnose na stanove za koje su ugovori istekli odnosno nisu produljeni zbog neplaćanja najamnine, za koje su po dogovaranju načina otplate duga u tijeku postupci zaključivanja novih ugovora o najmu, za koje se vode postupci prisilne naplate najamnine ili su u tijeku postupci za iseljenje korisnika iz stanova. Za stan izvan upotrebe se ne poduzimaju aktivnosti za stavljanje u upotrebu dok se ne riješi vlasnički status.

Grad Bakar je od 2012. do 2014., zbog iskazanog interesa, a na temelju provedenih javnih natječaja prodao dva stana površine 29 m² i 35 m². Početne cijene utvrđene su procjenom sudskog vještaka. Ugovori o kupoprodaji stana zaključeni su u rujnu 2012. i u prosincu 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 70.110,00 kn (2.417,60 kn/m²) odnosno 60.150,00 kn (1.718,60 kn/m²).

Prema podacima Grada, koncem 2014. Grad Bakar je raspolagao zemljištem površine 3 262 614 m². Površina je iskazana bez zemljišta koja se nalaze u katastarskoj općini Bakar, a koja su u katastar i zemljišne knjige upisana kao vlasništvo Grada Bakra u postupku izlaganja nove izmjere navedene katastarske općine, jer je taj postupak još u tijeku. U poslovnim knjigama iskazao je zemljište u vrijednosti 315.165.209,00 kn, od čega se na građevinsko zemljište odnosi 312.214.834,00 kn. Iskazana vrijednost građevinskog zemljišta odnosi se na zemljišta procijenjene vrijednosti 302.347.470,00 kn (ukupne površine 592 016 m²), koja je u prethodnim godinama Gradu prenijela Vlada Republike Hrvatske i Ministarstvo poljoprivrede radi izgradnje poduzetničke zone te na vrijednost drugog građevinskog zemljišta u iznosu 9.867.364,00 kn. Grad poduzima značajne aktivnosti na privođenju dobivenih zemljišta gospodarskoj namjeni i intenzivno ulaže u prometnice i komunalnu infrastrukturu poduzetničke zone. Grad nema podatke o izgrađenosti drugog građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Od 2012. do 2014. prodajom građevinskog zemljišta ostvareni su prihodi u iznosu 17.636.087,00 kn. Zemljišta su u navedenom razdoblju prodavana najvećim dijelom trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Grada, trgovačkim društvima sa sjedištem u industrijskoj zoni i drugim pravnim subjektima u svrhu gospodarskog korištenja, na temelju odluka vijeća po tržišnim cijenama u rasponu od 257,00 kn/m² do 450,00 kn/m², utvrđenim procjenom sudskog vještaka. Zemljišta prodana trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Grada su prema prostornim planovima određena kao površine gospodarske namjene na području industrijske zone Kukuljanovo, čije je uređenje i korištenje propisano prostornim planom uređenja grada Bakra. Prije prodaje nekretnina nisu precizno utvrđeni razlozi prodaje.

U 2013. Grad je kupio građevinska zemljišta u vrijednosti 243.290,00 kn. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2013., a kupoprodajne cijene utvrđene su procjenom sudskog vještaka.

Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je u svrhu formiranja cjeline s postojećom nekretninom u vlasništvu Grada, za potrebe uređenja javne zelene površine te rekonstrukcije nerazvrstane ceste, na temelju odluka gradonačelnika uz primjenu odredbi Statuta Grada.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi 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 u poslovnim knjigama evidentirati sve nekretnine za koje je riješen imovinsko pravni status, utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se pri prodaji nekretnina preciznije utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina te umjesto prodaje zemljišta, preispitati mogućnosti davanja zemljišta u zakup, jer se prodajom dugoročno gubi imovina i potencijalni izvori prihoda.

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

Na koncu 2014. Grad Bakar je imao 22 zaposlenika (21 u upravnim odjelima i jedan dužnosnik) te jednu osobu na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se obavljaju u okviru upravnog odjela za opće, pravne poslove i lokalnu samoupravu te upravnog odjela za urbanizam, komunalni sustav i ekologiju. Određeni su zaposlenici koji uz druge poslove obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja imovinom (tri zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

Grad Cres

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Cres kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Grada je 292 km², a obuhvaća 26 naselja s 2 879 stanovnika. Grad Cres se razvrstava, prema indeksu razvijenosti, u petu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 130.835.675,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.679.556,00 kn ili 1,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 86.980.108,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 43.855.567,00 kn.

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

Tablica broj 10

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Cresa 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) | 35.252.531,00 | 35.476.992,00 | 35.792.951,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 44.035.950,00 | 43.623.586,00 | 43.038.774,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 2.876.516,00 | 2.900.334,00 | 2.900.334,00 |
| 4. | Druga imovina | 4.701.752,00 | 4.711.929,00 | 5.248.049,00 |
| | Ukupno | 86.866.749,00 | 86.712.841,00 | 86.980.108,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Cresa koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 153.908,00 kn ili 0,2 %, a koncem 2014. veća je za 267.267,00 kn ili 0,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 86.980.108,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 49,5 %, zemljište s 41,2 %, imovina u pripremi sa 6,0 % i druga imovina s 3,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stanove, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja u infrastrukturne objekte.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 22.283.647,00 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 3.291.525,00 kn, što čini 14,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 11

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 1.393.453,00 | 1.595.726,00 | 2.543.021,00 |
| 2. | Najam stanova | 99.601,00 | 101.180,00 | 94.166,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 127.011,00 | 2.741.529,00 | 566.170,00 |
| 4. | Zakup zemljišta | 1.529,00 | 1.712,00 | 88.168,00 |
| | Ukupno | 1.621.594,00 | 4.440.147,00 | 3.291.525,00 |

Grad Cres je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 9.353.266,00kn.

Prema podacima Grada, Grad Cres koncem 2014. raspolaže sa 60 poslovnih prostora i 32 stana. U vlasništvu Grada Cresa je 301 katastarska čestica od čega je vlasništvo upisano na 117 katastarskih čestica ukupne površine 33 827 m². S obzirom da za veći dio katastarskih čestica nije utvrđena površina, procijenjena ukupna površina zemljišta u vlasništvu Grada je 100 000 m².

U tablici broj 12 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova i površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Grada Cresa.

Tablica broj 12

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Cresa 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 | 60 | 60 | 60 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 4 193 | 4 193 | 4 193 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 33 | 33 | 33 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 1 671 | 1 671 | 1 671 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 33 827 |

U tijeku su 32 imovinsko-pravna spora pojedinačne vrijednosti od 10.000,00 kn do 300.000,00 kn. U većini sporova Grad Cres je tuženik.

Prema izvansudskoj nagodbi iz prosinca 2008. Državno odvjetništvo se obvezalo do konca 2009. podnijeti prijedloge za uknjižbu prava vlasništva Grada Cresa na nekretninama unutar 13 katastarskih čestica. Na navedenim nekretninama je bilo upisano društveno vlasništvo i vlasništvo općenarodne obrane, a na temelju posebnih propisa su postalo vlasništvo Republike Hrvatske. Prema obrazloženju Grada, do konca 2014. vlasništvo Grada Cresa na navedenim nekretninama nije upisano.

Na nekretninama u vlasništvu Grada Cresa nema upisanih hipoteka.

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 evidentirane 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 Grada Cresa na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 35.792.951,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 43.038.774,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 17.818.730,00 kn ili 41,4 %, a na sadašnju vrijednost stanova 3.825.815,00 kn ili 8,9 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na dio zemljišta i građevinskih objekata (stanovi, poslovni prostori, infrastrukturni objekti i ostali građevinski objekti) koji se nalaze na području Grada Cresa te su na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše Općine Cres-Lošinj, pripale Gradu te izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Cresa kao jedinice lokalne samouprave. Podaci o stanovima preneseni su iz podataka bivšeg Fonda za stambeno i komunalno gospodarstvo. Nakon upisa vlasništva druge pravne osobe nad jednim stanom, stan je isknjižen iz poslovnih knjiga, dok je za drugi stan u tijeku imovinsko-pravni postupak i, prema obrazloženju, Grad neće moći upisati vlasništvo nad tim stanom. Prema procjeni, u poslovnim knjigama je evidentirano više od 50,0 % nekretnina koje pripadaju ili bi trebale pripasti Gradu. Također, procijenjeno je da je posjed Grada evidentiran u katastru nad približno 80,0 % nekretnina, dok usklađenost podataka u katastru i zemljišnim knjigama približno iznosi 20,0 %. Iz navedenog je vidljivo da Grad Cres nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Grad kontinuirano provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, te na evidentiranju do sada neevidentirane imovine u poslovnim knjigama. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni. Zemljišta koja nisu bila u poslovnim knjigama evidentirana su na temelju procijenjene vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka.

Grad Cres je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine prema vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te evidenciju nekretnina (zemljište i zgrade) na području jedne katastarske čestice koja sadrži podatke o broju katastarske čestice, vlasništvu, načinu uporabe čestice ili zgrade, osnovi i načinu stjecanja vlasništva, površini i predjel.

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 uz 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 Cres nije ustrojio registar cjelokupne imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima vezanim za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Cres upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranje u poslovnim knjigama imovine koja nije do sada bila evidentirana u imovini. Nadalje se predlaže nastaviti s postupkom upisa prava vlasništva u korist Grada Cresa u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Grad Cres je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje uz naknadu, stanove u najam te zemljište u zakup. Grad je prodavao i kupovao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Grada Cresa, odnosno Odlukom o nekretninama, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Cresa te Odlukom o uvjetima, mjerilima i postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Cresa.

Odlukom o nekretninama Grada Cresa uređeni su uvjeti i postupak raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretninama Grada. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Cresa uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora, međusobna prava i obveze Grada i zakupnika poslovnoga prostora, te kupoprodaja poslovnoga prostora. Odredbe navedene odluke odnose se i na poslovni prostor koji još uvijek nije upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada Cresa, a na kojem Grad Cres ima pravo raspolaganja ili korištenja, te njime gospodari.

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 Cresa, 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 Grad 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 te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Grad Cres je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 60 poslovnih prostora površine 4 193 m² i 33 stana površine 1 671 m² i 33 827 m² građevinskog zemljišta. Grad ne raspolaže cjelovitim podacima o površini zemljišta u vlasništvu, a procijenjena ukupna površina zemljišta u vlasništvu Grada je 100 000 m².

Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i ne vodi evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 5.532.200,00 kn, najma stanova u iznosu 294.947,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 3.434.710,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 91.409,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 848.126,00 kn.

Od ukupno 60 poslovnih prostora površine 4 193 m², jedan poslovni prostor površine 572 m² koristi Grad za svoje potrebe, 50 poslovnih prostora površine 2 510 m² je dano u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, četiri poslovna prostora površine 154 m² su dana u zakup udrugama uz ugovorenu zakupninu, a pet poslovnih prostora površine 957 m² se ne koristi. Grad poduzima aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za dva poslovna prostora, za tri poslovna prostora je promijenjena namjena od čega su dva u postupku sanacije.

Koncem 2014. Grad Cres je upravljao i raspolagao s 33 stana ukupne površine 1 671 m², od kojih je 18 stanova površine 746 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, a 13 stanova površine 695 m² je dano u najam sa slobodno ugovorenim najamninom. Za dva stana površine 230 m² nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi te stanovi nisu dani u najam. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o uvjetima, mjerilima i postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Cresa.

Grad Cres nema cjelovite podatke o građevinskom zemljištu kojim raspolaže. Prema podacima Grada, u vlasništvu Grada je 301 katastarska čestica od čega je vlasništvo upisano na 117 katastarskih čestica ukupne površine 33 827 m². S obzirom da za veći dio katastarskih čestica nije utvrđena površina, procijenjena ukupna površina zemljišta u vlasništvu Grada je 100 000 m².

Od 2012. do 2014. Grad ostvaruje prihode od zakupa zemljišta koje se nalazi unutar građevinskog područja, ali se koristi za poljoprivredu. Tijekom 2014. je, nakon provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zaključeno devet ugovora o zakupu zemljišta ukupne površine 18 320 m² na jednu godinu. Osim toga, Grad Cres je, nakon provedenog javnog natječaja, uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i internog akta, zaključio 31 ugovor o prodaji devet zemljišnih čestica.

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

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

Na koncu 2014. Grad Cres je imao 16 zaposlenika (15 u upravnim odjelima i dužnosnik) i osobu na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se obavljaju u okviru upravnih odjela. Određeni su zaposlenici unutar odsjeka za pravne, komunalne i računovodstvene poslove koje uz druge poslove obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretnina.

Grad Crikvenica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Crikvenica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Grada je 29 km² i obuhvaća četiri naselja s 11 122 stanovnika. Grad se razvrstava prema indeksu razvijenosti u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 484.595.221,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 269.436,00 kn ili 0,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 379.629.525,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 104.965.696,00 kn.

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

Tablica broj 13

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

u kn

| Redni broj | Nefinancijska imovina | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prirodna bogatstva (zemljište) | 1.211.297.889,00 | 177.721.232,00 | 177.822.482,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 139.596.205,00 | 187.150.233,00 | 182.057.788,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 21.170.655,00 | 12.289.638,00 | 15.772.111,00 |
| 4. | Druga imovina | 7.839.503,00 | 6.256.203,00 | 3.977.144,00 |
| | Ukupno | 1.379.904.252,00 | 383.417.306,00 | 379.629.525,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Crikvenice koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 996.486.946,00 kn ili 72,2 % zbog ispravka pogrešno unesenih podataka o vrijednosti zemljišta prethodnih godina, a koncem 2014. je manja za 3.787.781,00 kn ili 1,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 379.629.525,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 48,0 %, zemljište sa 46,8 %, imovina u pripremi sa 4,2 % i druga imovina s 1,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja za poduzetničku zonu, marinu, uređenje zgrada te infrastrukture.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 76.899.777,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma stanova prodaje i zakupa zemljišta) ostvareni su u iznosu 994.319,00 kn, što čini 1,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 14

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|--------------|--------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 815.025,00 | 986.567,00 | 835.476,00 |
| 2. | Najam stanova | 30.574,00 | 62.459,00 | 32.390,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 3.630.344,00 | 132.060,00 | 79.575,00 |
| 4. | Zakup zemljišta | 58.141,00 | 57.194,00 | 46.878,00 |
| | Ukupno | 4.534.084,00 | 1.238.280,00 | 994.319,00 |

Grad Crikvenica je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 6.766.683,00 kn.

Prema podacima Grada Crikvenice, na koncu 2014. Grad raspolaže sa 73 poslovna prostora, 17 stanova te 184 534 m² građevinskog zemljišta. Grad Crikvenica nema podatak o površini zemljišta u prethodnim godinama, jer u registru nije navedeno vrijeme kada je pojedini postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa završen (proveden).

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

Tablica broj 15

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Crikvenice 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 | 65 | 74 | 73 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 12 344 | 13 588 | 13 706 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 21 | 19 | 17 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 1 036 | 967 | 910 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 184 534 |

Na nekretninama koje su u vlasništvu Grada Crikvenice nisu upisane hipoteke. Prema pregledu sudskih sporova u tijeku je 121 sudski spor radi utvrđivanja vlasništva, naknade štete, prijava u stečajnu masu i dugo). Jedan od sporova koji može bitno utjecati na vlasništvo nad nekretninama odnosi se na tužbu Republike Hrvatske protiv Grada Crikvenice zbog utvrđivanja prava suvlasništva na zgradi površine 3 707,56 m². Navedena zgrada je izgrađena 1980-ih godina za smještaj tijela državne uprave i jedinice lokalne samouprave. Podnesene su dvije tužbe protiv Grada Crikvenice i to u 2003. godine samo za dio zgrade koju koristi Ministarstvo unutarnjih poslova Republike Hrvatske te 2008. za ostatak zgrade. U veljači 2012. donesena je nepravomoćna prvostupanjska presuda kojom je utvrđeno da je Republika Hrvatska suvlasnik predmetne zgrade. Grad Crikvenica je uložio žalbu, te je postupak u tijeku.

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 evidentirane 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 Grada Crikvenice na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 177.822.482,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 182.057.788,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 85.286.419,00 kn ili 46,9 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Crikvenice kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Crikvenica te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema procjeni Grada Crikvenice oko 70,0 % nekretnina u vlasništvu je evidentirano u poslovnim knjigama. Iz navedenog je vidljivo da Grad Crikvenica nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi uz primjenu odredbi zakona i drugih propisa trebao upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama koje su započete u ranijim godinama. Za dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, procijenjena vrijednost je utvrđena internom procjenom odnosno usporednom metodom u kojoj su korištene, između ostalog, dostupne informacije o tržišnoj vrijednosti imovine podijeljenoj u četiri zone na području Grada uz primjenu odredbi Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Crikvenice. Nadalje, koriste se podaci Porezne uprave te procjene ovlaštenoga sudskog vještaka. Uglavnom je procjenjivana vrijednost zemljišta, cesta i poslovnih prostora.

Grad Crikvenica je ustrojio 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 titulara vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz 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.

U Gradu Crikvenici je u tijeku ustrojavanje registra nekretnina. U navedenom registru je uneseno građevinsko zemljište po procijenjenoj vrijednosti u ukupnoj vrijednosti 177.794.353,00 kn. Drugo zemljište (poljoprivredno zemljište) nije procijenjeno osim dva zemljišta ukupne vrijednosti 28.129,00 kn. Osnovni podaci o poslovnim prostorima i stanovima su uneseni, ali se ne unose redovno nove promjene te podaci iz registra nisu u mogućnosti u svakom trenutku pružiti informacije potrebne za donošenje potrebne odluke o upravljanju i raspolaganju navedenim nekretninama. Nadalje, vrijednost poslovnih prostora i stanova nije procijenjena, osim pojedinačnih slučajeva (u poslovnim knjigama je evidentirana knjigovodstvena vrijednost uvećana za troškove ulaganja). U registru postoji mogućnost unosa prihoda i rashoda po jedinici imovine, ali podaci nisu uneseni. Podaci o nekretninama u registru i poslovnim knjigama se ne podudaraju, osim kod zemljišta gdje se jednom godišnje podaci usklađuju. U tijeku je obnova zemljišnih knjiga za dvije katastarske općine te je započeto evidentiranje nerazvrstanih cesta. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (zemljišne knjige i katastar) s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te su utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine (predlaže se rashod pojedine imovine). Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima unosa podataka o imovini s kojom Grad Delnice upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati uz primjenu odredbi zakona i drugih propisa 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.

Nadalje se predlaže nastaviti s aktivnostima upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se nadopuniti postojeći registar imovine Grada, uskladiti podatke o nekretninama u registru i poslovnim knjigama, voditi registar imovine ga na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Grad Crikvenica je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na privremeno korištenje, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Nadalje, kupovao je i prodavao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Crikvenice, Odlukom o davanju u najam stanova, Odlukom o zakupu i prodaji poslovnog prostora u objektima kojima raspolaže Grad Crikvenica, Odlukom o davanju na korištenje ili u zakup poslovnog prostora u objektima kojima raspolaže Grad Crikvenica te Uputom o postupku (proceduri) izrade ugovora koji se ne sklapaju temeljem Zakona o javnoj nabavi.

Prema odluci o raspolaganju nekretninama uređuje se stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama, provođenje natječaja za prodaju odnosno zamjenu nekretnina te ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama, a postupci se provode na temelju javnog natječaja i po tržišnoj cijeni. Početna cijena zemljišta se utvrđuje prema cijenama građevinskog zemljišta na području na kojem se zemljište nalazi (četiri zone-cijene od 60 do 250 EUR/m²), a za vrijednosno značajnije nekretnine prema procjeni sudskog vještaka.

U slučajevima kada se, uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način dodjele. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije, a od 2015. u službenom glasniku Grada Crikvenice te na mrežnim stranicama Grada.

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 Crikvenice te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanje poslovnih prostora u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja. Donošenjem navedenih dokumenata Grad 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. Kod kupnje i zamjene, predlaže se propisati obvezu sastavljanja analize opravdanosti stjecanja nekretnina.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Crikvenica je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 73 poslovna prostora površine 13 706 m², 17 stanova površine 910 m² i 184 534 m² građevinskog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju zemljišta (osim prostorno-planskom dokumentacijom) 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 poslovnog prostora u iznosu 2.637.068,00 kn, najma stanova u iznosu 125.423,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 3.841.979,00 kn te zakupa zemljišta u iznosu 162.213,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za uređenje postojećih poslovnih prostora u iznosu 145.210,00 kn, za nabavu zemljišta u iznosu 71.250,00 kn te zakup poslovnih prostora u iznosu 29.641,00 kn.

U razdoblju od 2012. do 2014. Grad Crikvenica nije kupovao ni stjecao nove poslovne prostore, a prijašnjim vlasnicima su vraćena tri poslovna prostora. Tijekom 2011. kupljena je poslovna zgrada površine 1 469 m² namijenjena za gradsku knjižnicu, osiguranje efikasnijeg rada kulturnih ustanova te okupljanju građana. Za financiranje navedene nekretnine Grad se zadužio kod poslovne banke u iznosu 11.000.000,00 kn na rok otplate 15 godina, odnosno do 2026. Tijekom 2014. ostvareni su rashodi za projekte obnove navedene zgrade u iznosu 130.928,00 kn. Prema glavnom projektu procijenjeni su troškovi gradnje u vrijednosti 7.000.000,00 kn i troškovi izgradnje instalacija 1.570.619,00 kn. Analiza opravdanosti ulaganja u kupnju navedene nekretnine kojom bi se detaljno i sveobuhvatno ispitala društvena, financijska, tržišna i ekonomska opravdanost ulaganja nije izrađena.

Na dan 31. prosinca 2014. Grad Crikvenica ima u zakupu jedan poslovni prostor površine 78 m² za programe radionice za djecu s posebnim potrebama. Ugovor o zakupu je zaključen na određeno vrijeme od svibnja 2014. do konca 2018. uz mjesečnu zakupninu 2.000,00 kn. Grad navedeni prostor ima u najmu od 2009. na temelju prijašnjih ugovora o zakupu.

Od ukupno 73 poslovna prostora površine 13 706 m², pet poslovnih prostora površine 792 m² koristi Grad za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 46 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu, 16 poslovnih prostora površine 9 027 m² koriste proračunski korisnici Grada te 16 poslovnih prostora površine 2 356 m² koriste tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine. Nadalje, dva poslovna prostora površine 40 m² koriste političke stranke nakon provedenog natječaja uz plaćanje zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 198 m² koriste udruge od čega jedan površine 37 m² bez plaćanja zakupnine, 19 poslovnih prostora površine 1 132 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a šest poslovnih prostora površine 115 m² se ne koristi jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup. U 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu. Također, Grad upravlja i raspolaže s četiri doma kulture čije se prostorije povremeno daju u zakup na temelju odredbi Odluke o davanju na korištenje ili u zakup poslovnog prostora u objektima kojima raspolaže Grad Crikvenica.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup 19 poslovnih prostora ukupne površine 1 132 m² uz ugovorene mjesečne zakupnine od 25,00 kn/m² do 7 EUR/m². Poslovni prostori se daju u zakup na rok četiri godine.

Sedam poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama na temelju javnog natječaja i uz plaćanje zakupnine. Jedan poslovni prostor površine 37 m² dan je bez prethodno provedenog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju ugovora o suradnji Udruzi za pomoć starijim i nemoćnim osobama u razdoblju od 1. srpnja do 31. prosinca 2014. za provođenje programa pomoći starijim osobama. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Poslovni prostori proračunskim korisnicima Grada dani su bez plaćanja zakupnine, a trgovačkom društvu u vlasništvu Grada dana su u zakup dva poslovna prostora uz plaćanje zakupnine (3,50 EUR/m² i 75,00 kn/m² mjesečno). Navedenom trgovačkom društvu povjerena je na upravljanje sportska dvorana. U registru imovine je upisana kao imovina Grada Crikvenice (zemljišno-knjižni vlasnik) u vrijednosti 1,00 kn, dok je evidentirana u poslovnim knjigama spomenutog društva.

Tijela državne uprave koriste 16 poslovnih prostora ukupne površine 2 356 m². Na temelju zaključenog ugovora bez plaćanja naknade se koristi 13 poslovnih prostora, a tri poslovna prostora se koriste na temelju sporazuma iz prethodnih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Koncem 2014. Grad Crikvenica je upravljao i raspolagao sa 17 stanova ukupne površine 910 m², od kojih je 12 stanova površine 743 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, četiri stana površine 137 m² je dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, a jedan stan površine 30 m² je izvan upotrebe jer ne zadovoljava uvjete za stanovanje. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju stanova u najam Grada Crikvenica.

Grad Crikvenica je od 2012. do konca 2014. prodao 16 građevinskih zemljišta ukupne površine 2 309 m² te je ostvaren prihod u iznosu 3.841.979,00 kn. Zemljišta su prodavana na temelju javnih natječaja po cijeni od 450 kn/m² za formiranje okućnica do 2.035 kn/m² u cilju gospodarskog korištenja. U navedenom razdoblju Gradu je darovano 861 m² za izgradnju komunalne infrastrukture. Nadalje, kupljeno je 42 m² zemljišta u vrijednosti 77.700,00 kn te je zamijenjeno 135 m². Grad Crikvenica je dao u vlasništvo fizičkoj osobi 95 m² zemljišta (dio okućnice i prilaz kući) u zamjenu za 135 m² zemljišta za potrebe infrastrukture. Oba zemljišta se nalaze u istoj zoni i procijenjena su 750,00 kn/m², ali iako su različite veličine ugovoreno je da ugovorne strane nemaju međusobnih potraživanja. Prodaja i stjecanje nekretnina provedene su temelju odluka gradonačelnika ili gradskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akti o raspolaganju nekretninama. Nadalje, dano je privremeno na rok od godinu dana u zakup 1 657,91 m² građevinskog zemljišta za postavu montažnih objekata i drugo te je ostvaren prihod u iznosu 162.213,00 kn. Prodaja, zamjena i zakup zemljišta se obavljaju na temelju javnog nadmetanja, a odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi gradonačelnik ili gradsko vijeće ovisno o vrijednosti zemljišta. Početna cijena se određuje prema području na kojem se zemljište nalazi, a za pojedina vrijednosno značajnija zemljišta i na temelju procjene sudskog vještaka.

Državni ured za reviziju predlaže 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, uz primjenu načela 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 Grada i drugo) te se predlaže prije kupnje i zakupa nekretnine sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Grada.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Crikvenica je imao 42 zaposlenika (39 u upravnim odjelima, tri dužnosnika) i šest zaposlenika bez zasnivanja radnog odnosa (pomoći u kući i javni radovi). Grad ima ustrojen zasebni odsjek za upravljanje i raspolaganje imovinom te su određena tri zaposlenika koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

Grad Čabar

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Čabar kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Grada je 280 km² i obuhvaća 41 naselje s 3 770 stanovnika. Grad se razvrstava prema indeksu razvijenosti u treću skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 88.549.867,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 5.847.646,00 kn ili 7,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 88.029.491,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 520.376,00 kn.

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

Tablica broj 16

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Čabra 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) | 42.045.020,00 | 42.130.820,00 | 45.624.964,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 36.036.813,00 | 37.135.006,00 | 39.271.734,00 |
| 3. | Druga imovina | 3.073.625,00 | 3.109.553,00 | 3.132.793,00 |
| | Ukupno | 81.155.458,00 | 82.375.379,00 | 88.029.491,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Čabar koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.219.921,00 kn ili 1,5 %, koncem 2014. veća je za 5.654.112,00 kn ili 6,9 % u odnosu na 2013. Podaci u financijskim izvještajima dijelom nisu usklađeni s podacima iz glavne knjige prema kojoj vrijednost nefinancijske imovine iznosi 88.040.492,00 kn, a građevinskih objekata 39.643.583,00 kn.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u financijskim izvještajima u iznosu 88.029.491,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 51,8 %, građevinski objekti s 44,6 % te druga imovina s 3,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, nematerijalnu imovinu te drugo.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 13.554.942,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma stanova i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 112.739,00 kn, što čini 0,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 17

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|-----------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 66.779,00 | 56.092,00 | 85.290,00 |
| 2. | Najam stanova | 10.226,00 | 40.932,00 | 26.567,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 5.220,00 | 15.498,00 | 882,00 |
| | Ukupno | 82.225,00 | 112.522,00 | 112.739,00 |

Grad Čabar je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 307.486,00 kn.

Prema podacima Grada Čabra, na koncu 2014. Grad raspolaže s 52 poslovna prostora, 13 stanova te 594 097 m² zemljišta. S obzirom da evidencija zemljišta ne sadrži podatak o godini upisa zemljišta nisu iskazani podaci za 2012. i 2013.

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

Tablica broj 18

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Čabra 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 | 52 | 52 | 52 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 4 195 | 4 195 | 4 195 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 13 | 13 | 13 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 866 | 866 | 866 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 594 097 |

Na nekretninama Grada Čabra nisu upisane hipoteke, a vodi se pet sudskih postupaka vezano za nekretnine. U jednom postupku je Grad tužitelj, a u četiri tuženik. Sporovi se vode radi postupka činidbe, utvrđenja prava vlasništva te raskida ugovora.

Grad Čabar koristi dio nekretnina u izvanknjižnom vlasništvu Republike Hrvatske, većim dijelom u izvanknjižnom posjedu Grada Čabra, a knjižni vlasnik je trgovačko društvo koje je od 80-tih godina u stečaju, ali stečajni postupak još nije dovršen. Grad je pokrenuo 2012. postupak za darovanje navedene nekretnine pri bivšoj Agenciji za upravljanje državnom imovinom, ali do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.) nije riješeno.

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 evidentirane 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 Grada Čabra na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 45.624.964,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 39.643.583,00 kn. Tijekom 2012., 2013. i 2014. nije obavljan ispravak vrijednosti te nije moguće utvrditi koliko se od ukupne vrijednosti građevinskih objekata odnosi na sadašnju vrijednost poslovnih objekata.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Čabra kao jedinice lokalne samouprave te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirana sva zemljišta u vlasništvu kojom upravlja i raspolaže Grad odnosno o imovini s kojom bi uz primjenu odredbi zakona i drugih propisa trebao upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama koje su započete u ranijim godinama. Ažurirani su izvodi (zemljišno-knjižni i katastarski), a od Državne geodetske uprave su zaprimljeni katastarski izvadci potrebni za evidentiranje nekretnina. Kupljena je licenca za novi računovodstveni program te je u tijeku prijenos podataka i procjena vrijednosti te evidentiranje nekretnina. Procjene vrijednosti imovine obavljene su na temelju procjene povjerenstva uz primjenu odredbi Odluke o kupnji zemljišta i raspolaganju zemljištem u vlasništvu i posjedu Grada Čabra te Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Grad Čabar tijekom 2012., 2013. i 2014. nije vodio zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), a u tijeku je njeno ustrojavanje. 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 uz 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 Čabar nije ustrojio registar cjelokupne imovine. Popisane su katastarske čestice po katastarskim općinama te je zemljište u pomoćnim evidencijama kategorizirano po pravnoj osnovi upravljanja – vlasništvo i posjed, vlasništvo, posjed, suvlasništvo i suposjed uz navođenje zemljišno-knjižnog uložka, katastarske čestice, oznake zemljišta, površine, posjedovnog lista, adrese i trenutne upotrebe navedenog zemljišta. Nadalje, u pomoćnim evidencijama vode se poslovni prostori i stanovi u vlasništvu Grada. Postupci rješavanja imovinsko-pravnih se obavljaju prema ustaljenoj praksi i iskazanoj potrebi, jer nije donesen plan i procedure rješavanja imovinsko -pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige. U navedene evidencije nisu uneseni podaci o vrijednosti imovine te o prihodima i rashodima po jedinici imovine.

Na koncu 2014. nisu vođene analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine, a podaci u glavnoj knjizi su istovjetni s podacima u financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obavljen popis imovine i obveza. U tijeku je procjena vrijednosti i usklađivanje evidencija s novim računovodstvenim programom.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Čabar upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati uz primjenu odredbi zakona i drugih propisa 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. Nadalje se predlaže nastaviti s aktivnostima upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

Nadalje, nalaže se ustrojiti analitičke evidencije dugotrajne nefinancijske imovine te obavljati ispravak vrijednosti dugotrajne imovine uz primjenu odredbi Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

- **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 Grada Čabra, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Čabar je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup, stanove u najam te je prodavao i kupovao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su Odlukom o kupnji zemljišta i raspolaganju zemljištem u vlasništvu i posjedu Grada Čabra te Odlukom o poslovnom i stambenom prostoru u vlasništvu i posjedu Grada Čabra. Tijekom 2002. donesena je Odluka o poslovnom prostoru kojom se utvrđuje davanje poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja, početna visina zakupnine te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika. Navedena odluka nije usklađena s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora. Od 2005. odnosi se i na stambene prostore na način da se u naslovu uz poslovni prostor dodaje i stambeni prostor, a ne uređuje se način, kriteriji i postupci davanja stanova u najam uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova. Nadalje, Odlukom o poslovnom i stambenom prostoru u vlasništvu i posjedu Grada Čabra uređeno je i davanje na povremeno korištenje dvorana domova kulture.

U slučajevima kada se, uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori dodjele u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način dodjele.

Prodaja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata Grada.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije te na mrežnim stranicama Grada.

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 Čabra te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanje u zakup poslovnih prostora i davanja u najam stanova te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Donošenjem navedenih dokumenata Grad 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 Čabar je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 52 poslovna prostora površine 4 195 m², 13 stanova površine 866 m² i 594 097 m² zemljišta. Grad nije u potpunosti utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju zemljišta (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 208.161,00 kn, najma stanova u iznosu 77.725,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 21.600,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 115.120,00 kn.

U razdoblju 2012. do 2014. Grad Čabar nema tuđih poslovnih prostora u zakupu ili na korištenju.

Od ukupno 52 poslovna prostora površine 4 195 m², 24 poslovna prostora površine 2 478 m² koristi Grad za svoje potrebe, pet poslovnih prostora površine 443 m² koriste trgovačka društva u većinskom vlasništvu Grada i proračunski korisnici bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 228 m² koriste tijela državne uprave od čega dio bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 28 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 204 m² koriste udruge od čega tri koriste poslovni prostor površine 73 m² bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 664 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 150 m² se ne koriste jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a nisu poduzimane aktivnosti za njihovo stavljanje u upotrebu.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora dana su u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u dva poslovna prostora ukupne površine 71,64 m² za potrebe odvjetničkog ureda i ambulante te su bivšim zakupcima koji uredno podmiruju zakupninu produženi ugovori o zakupu na rok od pet godina.

Tri poslovna prostora dana su na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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.

Poslovni prostori trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Čabra, proračunskim korisnicima Grada, pojedinim tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna dani su na korištenje na temelju sporazuma iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnog 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.

Koncem 2014. Grad Čabar je upravljao i raspolagao s 13 stanova ukupne površine 866 m², od kojih su dva stana površine 122 m² dana u najam zaštićenim najmoprimcima, jedan stan površine 71 m² je dan u najam za službene potrebe, devet stanova površine 625 m² je dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, a jedan stan površine 48 m² je izvan upotrebe jer je neadekvatan (nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu). U tijeku je provjera vlasništva i korištenja za 16 garaža na području Grada Čabra.

Grad Čabar je od 2012. do konca 2014. prodao tri građevinska zemljišta ukupne površine 1 231 m² za formiranje okućnica po cijeni 18,00 kn/m² i 19,00 kn/m². Prodaja zemljišta je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni 2012. i 2013., a kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 19.448,00 kn uvećano za troškove oglasa. U navedenom razdoblju Grad Čabar je kupio tri građevinska zemljišta ukupne površine 6 395 m² u vrijednosti 115.120,00 kn (18,00 kn/m²). Navedena zemljišta namijenjena su za izgradnju infrastrukture.

Koncem 2014. Grad Čabar je raspolagao s 594 097 m² zemljišta od čega 576 099 m² u vlasništvu i 17 998 m² u suvlasništvu. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspoložuje i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, uz primjenu načela 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 Grada i drugo.

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

Na koncu 2014. Grad Čabar je imao osam zaposlenih u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog dužnosnika (volonter) te 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.

Grad Delnice

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Delnice kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Grada je 230 km² i obuhvaća 55 naselja s 5 952 stanovnika. Grad se razvrstava prema indeksu razvijenosti u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 184.427.283,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 10.682.652,00 kn ili 6,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 162.136.019,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 22.291.264,00 kn.

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

Tablica broj 19

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Delnice 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) | 73.367.588,00 | 73.624.525,00 | 80.706.805,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 75.710.876,00 | 74.503.549,00 | 76.688.512,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 331.176,00 | 220.718,00 | 293.117,00 |
| 4. | Druga imovina | 3.578.835,00 | 4.154.095,00 | 4.447.585,00 |
| | Ukupno | 152.988.475,00 | 152.502.887,00 | 162.136.019,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Delnice koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 485.588,00 kn ili 0,3 %, a koncem 2014. veća je za 9.633.132,00 kn ili 6,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 162.136.019,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje sa 49,8 %, građevinski objekti sa 47,3 %, druga imovina s 2,7 % i imovina u pripremi s 0,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, nematerijalnu imovinu te drugu imovinu, a imovina u pripremi na izgradnju mrtvačnice.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 29.202.386,00 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 390.376,00 kn, što čini 1,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 20

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prodaja poslovnih prostora | 103.626,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. | Zakup poslovnih prostora | 268.059,00 | 269.402,00 | 216.790,00 |
| 3. | Prodaja stanova | 282.969,00 | 0,00- | 0,00 |
| 4. | Najam stanova | 51.816,00 | 29.811,00 | 27.453,00 |
| 5. | Prodaja zemljišta | 118.336,00 | 251.777,00 | 74.688,00 |
| 6. | Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem | 97.064,00 | 83.296,00 | 71.445,00 |
| | Ukupno | 921.870,00 | 634.286,00 | 390.376,00 |

Grad Delnice je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 1.946.532,00 kn.

Prema podacima Grada Delnice, na koncu 2014. Grad raspolaže s 58 poslovnih prostora, 22 stana te 553 379 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 21 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Delnica.

Tablica broj 21

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Delnice 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 | 57 | 58 | 58 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 11 535 | 11 744 | 11 744 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 27 | 27 | 22 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 1 759 | 1 759 | 1 505 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 594 917 | 597 788 | 553 379 |

Na nekretninama koje su u vlasništvu Grada nisu upisane hipoteke. U tijeku su tri sudska spora pojedinačne vrijednosti od 10.000,00 kn do 15.000,00 kn radi utvrđivanja prava vlasništva te postupak povrata imovine bivšim vlasnicima. Prema obrazloženju, Grad Delnice ne koristi imovinu Republike Hrvatske, niti Republika Hrvatska koristi imovinu Grada. Tijekom 2012. je od Republike Hrvatske je zatraženo darovanje nekretnine površine 54 710 m² za potrebe poslovne zone, a tijekom 2014. je dobiveno rješenje Ministarstva poljoprivrede kojim se navedeno zemljište izdvaja iz šumskogospodarskog područja Republike Hrvatske i daje se u vlasništvo Grada Delnice. Nadalje, tijekom 2012. zatraženo je od Republike Hrvatske darovanje ili kupnja, odnosno prodaja zemljišta i garaže te zemljišta za potrebe izgradnje skijaških skakaonica.

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 evidentirane 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 Grada Delnice na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 80.706.805,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata, stanova i drugih građevinskih objekata) u iznosu 76.688.512,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 39.411.832,00 kn ili 51,4 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od osnivanja Grada Delnica kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Delnice te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od osnivanja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Pojedina zemljišta u vlasništvu Grada nisu evidentirane u poslovnim knjigama te su u tijeku aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Vrijednost imovine se utvrđuje internom procjenom odnosno procjenom komisije u kojoj su korištene cijene iz Odluke o visini rente i cijene zemljišta te na temelju procjene sudskog vještaka. Podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu u cijelosti usklađeni, a prema procjeni Grada usklađeno je približno 90,0 %.

Grad Delnice je ustrojio 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 uz 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 Delnice je ustrojio pojedinačne registre imovine (evidencija zemljišta, objekata, javne rasvjete i nerazvrstanih cesta), koje nisu programski povezane s knjigovodstvenim evidencijama i nemaju sve propisane podatke, a jedinstveni registar uz primjenu odredbi Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske nije ustrojen.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanoj i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima unosa podataka o imovini s kojom Grad Delnice upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati uz primjenu odredbi zakona i drugih propisa 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. Nadalje se predlaže nastaviti s aktivnostima upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Grad Delnice je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje, stanove u najam, kupovao je i prodavao poslovne prostore i građevinsko zemljište te ostvarivao prihod od zakupa javnih površina koje se nalaze na cestama koje su javno dobro, a nalaze se u građevinskom području.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Delnice odnosno Odlukom o raspolaganju i upravljanjem zemljištem, Odlukom o vrijednosti zemljišta Grada, Odlukom o najmu stanova u vlasništvu Grada, Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Grada, Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora, Odlukom o visini jedinične zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada te Odlukom o kriterijima davanja na uporabu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Delnica bez naknade.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije i na mrežnim stranicama Grada.

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 Delnice, 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 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 Delnice je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 58 poslovnih prostora površine 11 744 m², 22 stana površine 1 505 m² i 553 379 m² građevinskog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju zemljišta (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje poslovnog prostora u iznosu 103.626,00 kn, od zakupa poslovnog prostora u iznosu 754.251,00 kn, prodaje stanova u iznosu 282.969,00 kn, najma stanova u iznosu 109.080,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 444.801,00 kn te od zakupa javnih površina koje se nalaze na cestama koje su javno dobro, a nalaze se u građevinskom području u iznosu 251.805,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 983.694,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 1.291.222,00 kn.

Grad Delnice je tijekom 2012. na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dio nekretnine u suvlasništvu (jedna trećina poslovnog prostora) ukupne površine 164 m² (u naravi suteran kuće površine 39,90 m² s pripadajućim dijelom dvorišta bez priključka na vodovod, kanalizaciju i elektrodistribuciju), na temelju procjene sudskog vještaka. Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u kolovozu 2012., a kupoprodajna cijena je ugovorena u kunskoj protuvrijednosti 13.910 EUR (348,62 EUR/m²).

U razdoblju od 2012. do 2014. prenesen je u upotrebu objekt dječje igraonice uz osnovnu školu i dječji vrtić nabavne vrijednosti 1.146.611,00 kn čija je izgradnja započela u ranijim godinama. Nadalje, Grad je donacijom stekao ribarnicu (poslovni prostor) ukupne površine 35,73 m² u zamjenu za plaćanje dugova prema Gradu. Prema procjeni ovlaštenoga sudskog vještaka vrijednost navedene donacije iznosi 2.059,59 EUR (57,64 EUR/m²). Pri stjecanju poslovnog prostora nije napravljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost stjecanja nekretnine i nije sastavljena procjena rashoda potrebnih za stavljanje objekta u funkciju. Navedeni poslovni prostor do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.) nije stavljen u funkciju.

Od ukupno 58 poslovnih prostora površine 11 744 m², 14 poslovnih prostora površine 1 421 m² koristi Grad za svoje potrebe, 15 poslovnih prostora površine 7 097 m² koriste trgovačka društva i proračunski korisnici u vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine, deset poslovnih prostora površine 1 753 m² koriste tijela državne uprave na temelju zaključenih ugovora, četiri poslovna prostora površine 164 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, devet poslovnih prostora površine 636 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a šest poslovnih prostora površine 673 m² je prazno jer nisu u upotrebljivom stanju (potrebna su dodatna ulaganja). Za poslovne prostore izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje te istih odnosno stavljanje u upotrebu.

Grad Delnice nema tuđih poslovnih prostora u zakupu ili na korištenju.

Četiri poslovna prostora dana su na korištenje udrugama, nakon provedenog javnog natječaja i uz primjenu odredbi Odluke o kriterijima za davanje na uporabu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Delnica, na rok od dvije godine. Navedeni prostori dani su na korištenje bez plaćanja zakupnine, a režijske troškove za navedene poslovne plaća Grad.

Dio poslovnih objekata u vlasništvu Grada Delnice povjereno je na upravljanje trgovačkom društvu u suvlasništvu koji prema sporazumu upravlja javnim sportskim objektima u vlasništvu Grada. Navedeno društvo prema sporazumu o upravljanju objektima u vlasništvu Grada može udrugama s područja Grada omogućiti besplatno korištenje prostora za obavljanje njihove djelatnosti, na temelju godišnjeg plana korištenja objekata.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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 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 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.

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

Grad Delnice je od 2012. do 2014. prodao dva stana u vlasništvu Grada ukupne površine 111 m² te ostvario prihode u iznosu 282.967,00 kn. Prodaja je obavljena na temelju odluka gradonačelnika nakon provedenog javnog natječaja. Nadalje, tijekom 2014. Republika Hrvatska je stekla u vlasništvo osam stanova koji su nisu prodani prema odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. U navedenom razdoblju Grad Delnice je stekao tri stana nasljeđivanjem i sudskom nagodbom.

Koncem 2014. Grad Delnice je upravljao i raspolagao s 22 stana ukupne površine 1 505 m² od kojih je pet stanova površine 285 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, pet stanova površine 297 m² je dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, deset stanova površine 755 m² se bespravno koristi, a dva stana površine 168 m² su izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Delnice. Prema obrazloženju za deset stanova koji se bespravno koriste trenutno je u tijeku postupak prodaje stanova. Dio stanova koji su izvan upotrebe se nalaze u naseljima za koje ne postoji potreba, a neki nisu u uporabnom stanju za korištenje te su potrebna ulaganja. Tijekom 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Grad Delnice je od 2012. do konca 2014. prodao 24 građevinska zemljišta ukupne površine 5 062 m², uglavnom za proširenje okućnica. Prema zaključenim kupoprodajnim ugovorima ugovorena je cijena u iznosu 402.450,00 kn (od 25,00 kn/m² do 200,00 kn/m²). Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Nadalje, u navedenom razdoblju Grad je prestao biti vlasnik zemljišta površine 12 699 m² na temelju sudske presude te je ustupljeno zemljište za izgradnju toplane površine 442 m². U navedenom razdoblju Grad je kupio 34 građevinska zemljišta ukupne površine 7 837 m² po cijeni od 31,21 kn/m² do 200,00 kn/m². Prema zaključenim kupoprodajnim ugovorima ugovorena je kupoprodajna cijena za navedena zemljišta u iznosu 1.142.525,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je uglavnom za potrebe izgradnje prometne infrastrukture na temelju odluke gradonačelnika uz primjenu odredbi Statuta i internih akata Grada Delnice. Nadalje, u navedenom razdoblju Grad je u poslovnim knjigama evidentirao naknadno pronađeno zemljište površine 959 m² te zemljište dobiveno na temelju sudske presude površine 145 m².

Koncem 2014. Grad Delnice je raspolagao s 553 379 m² građevinskog zemljišta. Navedena površina zemljišta uključuje i zemljište koje je u naravi nerazvrstana cesta te zemljište u poslovnim zonama. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se uz primjenu načela 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 ili najam, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo) te se predlaže prije stjecanja nekretnina sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Delnice je imao 18 zaposlenika (16 u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika) te sedam osoba 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.

Grad Kastav

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Kastav kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Grada je 11 km². Grad obuhvaća šest naselja s 10 440 stanovnika. Grad Kastav razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 384.508.947,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 6.474.779,00 kn ili 1,7 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 350.607.317,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 33.901.630,00 kn.

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

Tablica broj 22

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Kastva 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) | 225.600.463,00 | 226.780.713,00 | 227.206.837,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 107.825.672,00 | 117.380.270,00 | 115.818.089,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 12.233.632,00 | 5.234.503,00 | 5.234.503,00 |
| 4. | Druga imovina | 3.607.513,00 | 2.929.468,00 | 2.347.888,00 |
| | Ukupno | 349.267.280,00 | 352.324.954,00 | 350.607.317,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Kastav koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.057.574,00 kn ili 0,9 %, a koncem 2014. manja je za 1.717.637,00 kn ili 0,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 350.607.317,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje sa 64,8 %, građevinski objekti s 33,0 %, imovina u pripremi s 1,5 % i druga imovina s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na zgradu s gradskom upravom, poslovne prostore, stanove, školsku sportsku dvorane i druge sportske objekte, muzej i druge objekte u kulturi, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. U vrijednosti imovine u pripremi sadržana su ulaganja u infrastrukturne i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu, knjige i umjetnička djela, te projekte, računalne programe i drugu nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 35.634.813,00 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 1.700.872,00 kn, što čini 4,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 23 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Kastva za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 23

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prodaja poslovnih prostora | 0,00 | 0,00 | 549.108,00 |
| 2. | Zakup poslovnih prostora | 858.853,00 | 821.832,00 | 863.199,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 6.338.024,00 | 525.486,00 | 276.096,00 |
| 4. | Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem | 0,00 | 26.600,00 | 1.000,00 |
| Ukupno | | 7.209.883,00 | 1.386.179,00 | 1.700.872,00 |

Grad Kastav je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 10.296.934,00 kn.

Prema podacima Grada Kastav, na koncu 2014. Grad raspolaže s 26 poslovnih prostora, pet stanova te 391 590 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 12 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova i površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Grada Kastav.

Tablica broj 24

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

| Redni broj | Opis | 2012. | 2013. | 2014. |
|----------------------|--|---------|---------|---------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Poslovni prostori | | | | |
| 1. | Broj poslovnih prostora | 27 | 27 | 26 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 2 563 | 2 563 | 2 518 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 5 | 5 | 5 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 1 055 | 1 055 | 1 055 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 375 832 | 386 266 | 391 590 |

Grad Kastav vodi 17 upravnih postupaka za povrat nekretnina te deset sudskih postupaka za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

Na nekretninama ukupne površine 9 208 m² upisane su hipoteke u ukupnoj vrijednosti 32.760.836,00 kn. Vrijednost navedenih nekretnina je u poslovnim knjigama iskazana u ukupnom iznosu 35.184.890,00 kn.

Grad Kastav se javio na natječaj Projekt 200 Državnog uredu za upravljanje državnom imovinom, a dan je pregled projekata koji obuhvaćaju popis katastarskih čestica u vlasništvu Republike Hrvatske. Na navedenim česticama planirane su investicije u zoni gospodarenja otpadom, groblja, te za stambeno zbrinjavanje branitelja, javne parkove i javna parkirališta.

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 приходима i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane 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 Grada Kastav na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 227.206.837,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 115.818.089,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 52.413.267,00 kn ili 45,3 %, a na sadašnju vrijednost stanova 308.667,00 kn ili 0,3 %.

Unutar imovine u pripremi evidentirana su ulaganja u infrastrukturne i druge građevinske objekte u ukupnom iznosu 5.234.503,00 kn. Dio navedene imovine ukupne vrijednosti 3.208.877,00 kn prenesen je iz poslovnih knjiga komunalnog društva u vlasništvu Grada. Odnosi se na 14 stavaka imovine s nazivom investicije. Vrijednosno najznačajnija investicija je izgradnja-priprema groblja u iznosu 1.361.641,00 kn. Druge investicije odnose se na školsku sportsku dvoranu, radnu zonu, sanitarnu kanalizaciju, boćališta, javne površine i drugo. Grad nema podatke o strukturi rashoda pojedine investicije (projektna dokumentacija, radovi, nadzor i slično), početku investicije ili stupnju završenosti. S obzirom na stupanj završenosti investicije, potrebe za nastavkom pojedine investicije, trebalo bi analizirati tu imovinu te utvrditi stvarno stanje imovine u pripremi.

Prema podacima iz vlastitih evidencija i zemljišnih knjiga Grad Kastav je popisao sve nekretnine u svom vlasništvu. Za manji dio teritorija na području Grada (4,8 % teritorija) koji nije katastarski i gruntovno usklađen, provodi se identifikacija nekretnina kako bi se utvrdilo stvarno stanje vlasništva radi upisa vlasništva i naplate gradskih prihoda. Nekretnine koje nisu bile u poslovnim knjigama evidentirane su prema procijenjenoj vrijednosti sudskog vještaka.

Grad Kastav kontinuirano provodi postupak usklađivanja podataka u poslovnim knjigama sa stvarnim stanjem s namjerom povezivanja svih evidencija nekretnina (knjigovodstvena evidencija, registar nekretnina i geografski informacijski sustav). Grad je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine prema vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Registar nekretnina sadrži podatke o svojstvima nekretnina i načinu stjecanja.

Grad raspolaže i vodi geografski informacijski sustav koji sadrži podatke o katastarskim česticama (granice, oznake, vlasništvo, postojanje spora), prostornom planu i planovima nižeg reda, projektima te razne evidencije (zgrade i kućni brojevi, procjenu nekretnina, legalizirani objekti, komunalna infrastruktura i slično).

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 uz 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.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima vezanim za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Kastav upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranje u poslovnim knjigama i registru na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže, te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Državni ured za reviziju predlaže analizirati imovinu u pripremi te, s obzirom na stupanj završenosti investicije, odnosno potrebe za nastavkom pojedine investicije, utvrditi stvarno stanje imovine u pripremi.

- 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 Grada Kastva, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom.

Od 2012. do 2014. Grad Kastav je prodao poslovni prostor, davao poslovne prostore na povremeno korištenje bez naknade te davao stanove u najam. Grad je imao u zakupu poslovni prostor od pravne osobe koji se koristi kao javno parkiralište te je prodavao i kupovao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Grada Kastav, odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada te Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada. Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada uređeno je postupanje u vezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama, osim u dijelu koji se odnosi na zakup i kupoprodaju poslovnog prostora i najam stanova. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kastav uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora, međusobna prava i obveze Grada i zakupnika poslovnoga prostora, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora te kupoprodaja poslovnoga prostora. Navedenim internim aktima utvrđene su mogućnosti davanja poslovnih prostora na upravljanje i korištenje bez provedenog natječaja, ali nisu utvrđeni kriteriji, mjerila i uvjeti za dodjelu poslovnih prostora. Prema Odluci, Grad raspolaže nekretninama u kojima se obavlja djelatnost ustanova čiji je Grad osnivač i te nekretnine može dati na upravljanje i korištenje ustanovama čiji je jedini osnivač bez provođenja natječaja, na temelju odluke Gradonačelnika.

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 Kastav te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Nadalje predlaže detaljno urediti način, uvjete, kriterije i mjerila za dodjelu poslovnih prostora na korištenje. Donošenjem navedenih dokumenata Grad 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 te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Kastav je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 26 poslovnih prostora površine 2 518 m², pet stanova površine 1 055 m² i 391 590 m² građevinskog zemljišta.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje poslovnog prostora u iznosu 549.108,00 kn, zakupa poslovnog prostora u iznosu 2.543.884,00 kn, najma stanova u iznosu 36.736,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 7.139.606,00 kn te prihoda od zakupa javne površine u iznosu 27.600,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnog prostora (javno parkiralište) u iznosu 54.000,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 2.190.457,00 kn. Grad nije ustrojio evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Prihodi od prodaje poslovnog prostora ostvareni su u 2013. u iznosu 549.108,00 kn. Uz primjenu odredbi Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, gradsko vijeće je u veljači 2013. utvrdilo popis s ukupno tri poslovna prostora namijenjena prodaji u 2013. dugogodišnjim zakupcima. U 2013. je prodan jedan poslovni prostor (ugostiteljski objekt) površine 44 m². Procijenjena vrijednost objekta je 103.000 EUR od čega je priznato ulaganje u vrijednosti 31.000 EUR te prodajna vrijednost iznosi 72.000 EUR. Prema ugovoru, deset godina, odnosno do 2023. kupac ne smije prodavati prostor ili ga na neki drugi način otuđiti te se obvezao obavljati djelatnost koju obavlja u prostoru ili u suprotnome vraća prostoru Gradu. Grad je podnio zahtjev za upis zabrane otuđenja navedene nekretnine u roku deset godina, ali do dana obavljanja revizije (rujan 2015.), zabilježba nije upisana u zemljišne knjige.

Od ukupno 26 poslovnih prostora površine 2 518 m², jedan poslovni prostor površine 500 m² koristi Grad za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 474 m² koristi predškolska ustanova, poslovni prostor površine 20 m² koristi turistička zajednica, dva prostora površine 425 m² koristi ustanova u zdravstvu Primorsko-goranske županije, četiri poslovna prostora površine 295 m² koriste udruge bez plaćanja naknade, jedanaest poslovnih prostora površine 654 m² je dano u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 150 m² su izvan uporabe. Prostori izvan uporabe nisu bili uređeni te se nisu mogli dati u zakup, a u 2015. je pripremljen prijedlog za davanje prostora u zakup.

Grad je s predškolskom ustanovom i ustanovom u zdravstvu zaključio ugovor s ugovorenom zakupninom. Turistička zajednica Grada dobila je poslovni prostor na korištenje, na temelju zaključka gradskog poglavarstva iz 2000. Na temelju zaključka gradskog poglavarstva, odnosno gradonačelnika, četiri udruge koriste poslovne prostore bez plaćanja naknade. Osim u jednom slučaju, poslovni prostori su uglavnom prostorije ili neuređeni prostori koje udruge povremeno koriste za redovitu djelatnost, ali ih Grad, prema potrebi može koristiti i za druge potrebe. Za korištenje tri poslovna prostora s udrugama nisu zaključeni ugovori niti je određena naknada za korištenje. Najveći poslovni prostor površine 150 m² je dobila udruga (glazbeno društvo) koja okuplja velik broj osoba razne životne dobi i uz kulturnu djelatnost, obavlja djelatnosti od javnog značaja i interesa za stanovništvo. U travnju 1998. Grad je s navedenom udrugom zaključio sporazum prema kojem udruga koristi, upravlja i raspolaze društvenim domom i zemljištem oko zgrade bez plaćanja naknade, ali uz obavezu da o svom trošku održava i čuva zgradu te podmiruje režijske troškove. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada te uvjetima i postupku javnog nadmetanja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada, dano je 2014. i ranijih godina putem javnog natječaja u zakup jedanaest poslovnih prostora ukupne površine 654 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu.

Koncem 2014. Grad Kastav je upravljao i raspolagao s pet stanova ukupne površine 1 055 m² koji su svi u najmu. Na temelju zaključka gradskog poglavarstva sa zaštićenim najmoprincipima je zaključen ugovor uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova.

Koncem 2014. Grad Kastav raspolaže s građevinskim zemljištem ukupne površine 391 590 m². U razdoblju od 2012. do 2014., Grad je sastavljao izvještaje o imovinsko-pravnim poslovima koji obuhvaćaju podatke o kupnji i prodaji zemljišta, darovanju zemljišta Gradu, zamjeni zemljišta i izvansudskim nagodbama. U većini slučajeva se radi o idealnim dijelovima pojedinih katastarskih čestica. U prosincu 2014. Grad je prodao više katastarskih čestica ukupne površine 539 m² pravnoj osobi radi izgradnje građevina poslovne namjene. Ugovor o prodaji zaključen je uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno nakon provedenog javnog natječaja. Kupoprodajna cijena ugovorena je u protuvrijednosti 80.850 EUR (150 EUR/m²). Ugovorena je otplata u tri mjesečne rate, odnosno od prosinca 2014. do veljače 2015. Kupac je platio ugovorenu vrijednost te uknjižio pravo vlasništva na prodanim katastarskim česticama. Na temelju zaključenih ugovora, Grad je tijekom 2014. kupio zemljište ukupne površine 4 848 m² te mu je darovano zemljište ukupne površine 1 015 m². Darovano zemljište predstavlja dio nerazvrstane ceste, a evidentirano je u poslovnim knjigama prema procjeni.

Državni ured za reviziju predlaže zaključivanje ugovora o korištenju poslovnih prostora radi uređenja međusobnih prava i obveza te podmirenja režijskih troškova. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Nadalje, predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

Na koncu 2014. Grad Kastav je imao 23 zaposlenika (14 u upravnim odjelima, šest u vlastitom pogonu i tri dužnosnika) i osobu na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za opće, pravne i kadrovske poslove unutar kojeg je ustrojen odsjek za opće, pravne i kadrovske poslove i upravljanje imovinom. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (tri zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

Grad Kraljevica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Kraljevica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Grada je 18 km² i obuhvaća šest naselja sa 4 618 stanovnika. Grad Kraljevica razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 236.800.088,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 897.825,00 kn ili 0,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 219.312.259,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 17.487.829,00 kn.

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

Tablica broj 25

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Kraljevica 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) | 159.890.277,00 | 159.946.014,00 | 159.946.014,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 51.901.288,00 | 51.616.801,00 | 52.536.612,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 1.982.832,00 | 2.320.827,00 | 2.531.520,00 |
| 4. | Druga imovina | 5.178.217,00 | 4.492.470,00 | 4.298.113,00 |
| | Ukupno | 218.952.614,00 | 218.376.112,00 | 219.312.259,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Kraljevica koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 576.502,00 kn ili 0,3 %, a koncem 2014. veća je za 936.147,00 kn ili 0,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 219.312.259,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje sa 72,9 %, građevinski objekti s 24,0 %, druga imovina s 1,9 % i imovina u pripremi s 1,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na umjetnička (likovna i kiparska) djela, postrojenja i opremu te ulaganja u računalne programe, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za uređenje glavnog trga i urbanističke planove uređenja naselja Grada Kraljevice.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 14.921.123,00 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 973.623,00 kn, što čini 6,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 26

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 536.340,00 | 514.427,00 | 643.306,00 |
| 2. | Najam stanova | 32.367,00 | 33.004,00 | 30.694,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 180.950,00 | 61.660,00 | 156.672,00 |
| 4. | Zakup zemljišta | 133.744,00 | 151.703,00 | 142.951,00 |
| | Ukupno | 883.401,00 | 760.794,00 | 973.623,00 |

Grad Kraljevica je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.617.818,00 kn.

Prema podacima Grada Kraljevica, na koncu 2014. Grad raspolaže s 57 poslovnih prostora, 13 stanova te 35 430 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 27 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Kraljevica.

Tablica broj 27

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Kraljevica 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 | 57 | 57 | 57 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 5 120 | 5 120 | 5 120 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 13 | 13 | 13 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 650 | 650 | 650 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 35 899 | 35 970 | 35 430 |

U listopadu 2014. Grad Kraljevica se prijavio na natječaj Projekt 200 Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom sa prijedlogom da se nekretnina (kuća s dvorištem „Hotel Carevo“) u suvlasništvu Republike Hrvatske i jednog trgovačkog društva ukupne površine 667 m², daje u vlasništvo Gradu Kraljevici. S obzirom da je nekretnina u lošem stanju, potrebna je sanacija i namjena korištenja nekretnine u turističko-ugostiteljske namjene. Do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.) nije dobiven odgovor od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.

Prema dostavljenim evidencijama Grada, Grad Kraljevica vodi šest sudskih postupaka za nekretnine. Većina postupaka se odnose na utvrđivanje prava vlasništva. Vrijednosno najznačajniji spor iznosi 101.000,00 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 приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane 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 Grada Kraljevica na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 159.946.014,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 52.536.612,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 28.414.119,00 kn ili 54,1 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Kraljevica kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Rijeka te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Za tri katastarske općine Grada Kraljevica provedeni su postupci nove katastarske izmjere i nekretnine u vlasništvu Grada evidentirane su u poslovnim knjigama, dok u poslovnim knjigama Grada nije evidentirano zemljište jedne katastarske općine za koju nije dovršena katastarska izmjera. Prema procjeni Grada, kao vlasništvo Grada Krka u poslovnim knjigama je upisano približno 90,0 % od ukupnih nekretnina koje bi trebale pripasti Gradu. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni za tri katastarske općine.

U listopadu 2007. sudski vještak građevinske struke je izvršio popis i procjenu zemljišta u vlasništvu Grada za tri katastarske općine na temelju tržišnih cijena i podataka Porezne uprave. Navedeni popis do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.) nije ažuriran.

Grad Kraljevica je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), osim za zemljišta koje ne vodi analitički po katastarskim česticama i vrijednosti već u ukupnoj vrijednosti svih zemljišta u jednoj katastarskoj općini Grada. U poslovnim knjigama nisu evidentirane dvije nekretnine ukupne površine 3 257 m² koje je trgovačko društvo u stečaju ustupilo odnosno prenijelo u vlasništvo Gradu Kraljevica.

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 uz 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 Kraljevica nije ustrojio registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nisu obuhvaćena zemljišta u vlasništvu Grada te dio imovine za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Kraljevica upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Nadalje, predlaže se ustrojiti analitičke evidencije zemljišta. Za za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se nastaviti poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže nastaviti upis prava vlasništva u korist Grada Kraljevica u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Grad Kraljevica je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te prodavao i kupovao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Kraljevica odnosno Odlukom o zakupu poslovnog prostora, Odlukom o načinu, uvjetima i postupku provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, Odlukom o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada, Odlukom o davanju na korištenje prostora sportskih dvorana, društvenih domova i dvorca Frankopan, Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Grada, te Odlukom o zakupu zemljišta za postavu privremenih pokretnih objekata i ugostiteljskih terasa. Odluka o davanju stanova u najam je iz 1995. te nije usklađena s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i Zakona o najmu stanova.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora na području Grada Kraljevice propisano je da se poslovni prostori daju u zakup putem javnog natječaja. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način dodjele.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije, a od siječnja 2014. u službenom glasniku Grada Kraljevice.

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 Kraljevica te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za poslovne prostore koji se daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže se Odluku o davanju stanova u najam uskladiti s važećim propisima.

Donošenjem navedenih dokumenata Grad 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 Kraljevica je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 57 poslovnih prostora površine 5 120 m², 13 stanova površine 650 m² i 35 430 m² građevinskog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.694.073,00 kn, najma stanova u iznosu 96.065,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 428.398,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 399.282,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 97.550,00 kn.

Na koncu 2014. Grad ima u zakupu jedan poslovni prostor površine 36 m² za obavljanje djelatnosti lučke uprave. Za navedeni poslovni prostor zaključen je ugovor u svibnju 2005. na neodređeno vrijeme i bez zakupnine. U siječnju 2015. ugovor je raskinut zbog preseljenja zakupnika.

Od ukupno 57 poslovnih prostora površine 5 120 m², osam poslovnih prostora površine 423 m² koristi Grad za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 132 m² koriste tijelo državne uprave i proračunski korisnik Grada bez plaćanja zakupnine, devet poslovnih prostora površine 605 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 49 m² koristi turistička zajednica Grada bez plaćanja zakupnine, 27 poslovnih prostora površine 3 322 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, dva poslovna prostora površine 175 m² koristi fizička osoba za djelatnost galerije slika bez plaćanja zakupnine, a osam poslovnih prostora površine 414 m² se ne koristi (četiri su izvan upotrebe, jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu, dok je za četiri poslovna prostora objavljen natječaj ali se nitko nije javio za zakup). Grad upravlja i raspolaže i prostorima u četiri društvena doma koji se koriste povremeno za javne potrebe.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o visini zakupnine za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Kraljevica dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja, odnosno produženjem zakupa ranijim zakupcima koji uredno plaćaju najamninu, u zakup 27 poslovnih prostora ukupne površine 3 322 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu po m² od 5,00 kn za Nacionalni centar tehničke kulture do 170,00 kn za trgovinu.

Devet poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama i dva poslovna prostora fizičkoj osobi za galeriju slika, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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.

Poslovni prostor dan je na korištenje proračunskom korisniku (knjižnici), bez zaključenog ugovora o zakupu kojim bi se uredila međusobna prava i obaveze i 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.

Koncem 2014. Grad Kraljevica je upravljao i raspolagao s 13 stanova ukupne površine 650 m², od kojih je pet stanova površine 287 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, sedam stanova površine 308 m² je dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, jedan stan površine 55 m² se bespravno koristi. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju gradskih stanova u najam.

Grad Kraljevica je od 2012. do konca 2014. prodao tri građevinska zemljišta ukupne površine 925 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012., 2013. i 2014., a ugovorena cijena iznosi od 302,00 kn do 461,00 kn/m². Osim građevinskog zemljišta, u navedenom razdoblju Grad Kraljevica je prodao tri poljoprivredna zemljišta unutar građevinskog područja te pet zemljišta za formiranje okućnica. U ožujku i studenom 2014. trgovačko društvo u stečaju je prenijelo u vlasništvo Gradu Kraljevica dvije nekretnine ukupne površine 3 257 m² (zemljište na kojem je spomen ploča i cesta). Grad Kraljevica je od 2012. do konca 2014. kupio četiri građevinska zemljišta ukupne površine 662 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012. i 2013., a ugovorena cijena iznosi od 100,00 kn do 220,00 kn/m². Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe proširenja ceste, radi uređenja okretišta za kamione te radi uređenja okoliša nogometnog igrališta, na temelju odluke gradonačelnika uz primjenu odredbi Statuta Grada.

Koncem 2014. Grad Kraljevica je raspolagao s 35 430 m² građevinskog zemljišta. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Grad je privremeno na rok od godinu dana dao u zakup zemljište za postavu montažnih objekata i drugo, te je od početka 2012. do konca 2014. ostvaren prihod u iznosu 428.398,00 kn. Zakup zemljišta se obavlja na temelju javnog nadmetanja u skladu s Odlukom o zakupu zemljišta za postavu privremenih pokretnih objekata i ugostiteljskih terasa.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspolaze i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. 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, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Kraljevica je imao 12 zaposlenika (osam u upravnom odjelu, dva dužnosnika i dva zaposlenika u vlastitom pogonu) i tri osobe na osposobljavanje 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 jedinstvenog upravnog odjela, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela (pet zaposlenika zajedno s drugim povjerenim poslovnima), a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. Prema sistematizaciji radnih mjesta u Pravilniku o unutarnjem redu jedinstvenog upravnog odjela Grada Kraljevice, viši savjetnik za imovinsko-pravna pitanja i samostalni upravni referent za imovinsko-pravna pitanja imaju u opisu poslova iste poslove vezano za upravljanje nekretninama (vodi evidencije nekretninama, vodi postupke kupoprodaje, te davanja u zakup, najam i korištenje nekretnina, vodi evidencije ugovora koji se odnose na nekretnine).

Državni ured za reviziju predlaže uskladiti opise poslova radnih mjesta vezano za upravljanje nekretninama.

Grad Krk

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Krk kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Grada je 111 km² i obuhvaća 15 naselja sa 6 281 stanovnika. Grad Krk razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u petu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 280.604.811,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 34.209.796,00 kn ili 13,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 156.748.444,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 123.856.367,00 kn.

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

Tablica broj 28

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

u kn

| Redni broj | Nefinancijska imovina | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prirodna bogatstva (zemljište) | 14.327.891,00 | 18.634.745,00 | 47.275.636,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 96.651.708,00 | 107.779.816,00 | 105.337.180,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 9.299.447,00 | 1.729.616,00 | 1.974.249,00 |
| 4. | Druga imovina | 2.773.367,00 | 3.113.994,00 | 2.161.379,00 |
| | Ukupno | 123.052.413,00 | 131.258.171,00 | 156.748.444,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Krka koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 8.205.758,00 kn ili 6,7 %, a koncem 2014. veća je za 25.490.273,00 kn ili 19,4 % u odnosu na 2013. Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 156.748.444,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 67,2 %, zemljište s 30,2 %, druga imovina s 1,4 % i imovina u pripremi s 1,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (uredski objekti, zgrade kulturnih institucija, poslovni prostori), nerazvrstane ceste, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na poslovne i druge građevinske objekte u izgradnji.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 65.726.313,00 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 6.551.747,00 kn, što čini 10,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 29 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Krka za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 29

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prodaja poslovnih prostora | 0,00 | 0,00 | 886.954,00 |
| 2. | Zakup poslovnih prostora | 1.845.476,00 | 1.848.898,00 | 1.654.101,00 |
| 4. | Najam stanova | 7.345,00 | 11.497,00 | 12.569,00 |
| 5. | Prodaja zemljišta | 1.863.831,00 | 1.211.841,00 | 2.168.981,00 |
| 6. | Zakup zemljišta | 1.921.655,00 | 1.997.305,00 | 1.829.142,00 |
| | Ukupno | 5.638.307,00 | 5.069.541,00 | 6.551.747,00 |

Grad Krk je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 17.259.595,00 kn.

Prema podacima Grada Krka, na koncu 2014. Grad raspolaže s 86 poslovnih prostora, 12 stanova te 104 042 m² građevinskog zemljišta. Podacima o površini zemljišta kojim je Grad raspolagao prijašnjih godina, Grad Krk ne raspolaže.

U tablici broj 30 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Krka.

Tablica broj 30

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Krka 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 | 87 | 87 | 86 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 7 071 | 7 071 | 6 981 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 12 | 12 | 12 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 628 | 628 | 628 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 104 042 |

Grad nije zatražio imovinu na darovanje od Republike Hrvatske u 2014. i ranijih godina. Grad Krk je upisao hipoteku na nekretnini u svrhu osiguranja plaćanja dugoročnog kredita kod poslovne banke. U tijeku je postupak brisanja hipoteke u zemljišnim knjigama na temelju brisovnog očitovanja poslovne banke.

Prema podacima Grada Krka, u tijeku je osam sudskih i upravnih sporova vezanih za nekretnine, odnosno većina postupaka se odnosi na utvrđivanje prava vlasništva. Grad Krk vodi jedan upravni spor radi utvrđivanja naknade za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine na nekretninama ukupne površine 5 353 m². Vrijednost spora iznosi oko 6.000.000,00 kn. Grad je prethodnih godina vodio sudski spor s fizičkim osobama za isplatu naknade za građevinsko zemljište ukupne površine 9 915 m² oduzeto 1969. i 1983. u svrhu izgradnje hotelskih objekata i obiteljskih stambenih zgrada.

Vrijednost spora iznosi 12.574.605,00 kn uvećano za troškove postupka u iznosu 442.500,00 kn te kamate u iznosu 5.743.522,00 kn. Radi isplate navedenih iznosa, Grad je zaključio sporazum s tužiteljima kojim su ugovorili obročnu otplatu kroz dvije godine počevši od prosinca 2013.

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 evidentirane 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 Grada Krka na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 47.275.636,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 105.337.180,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 11.475.985,00 kn ili 10,9 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Krka kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Krk te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Prema procjeni Grada, kao vlasništvo Grada Krka u poslovnim knjigama je upisano približno 90,0 % od ukupnih nekretnina koje bi trebale pripasti Gradu. Za dio imovine koja nije bila evidentirana u poslovnim knjigama su za utvrđivanje vrijednosti korištene interne procjene povjerenstva koje je radilo na ustrojavanju registra nekretnina i koristilo informacije porezne uprave. Grad Krk je u 2013. ugovorom o djelu zaposlio na određeno vrijeme suradnika, radi izrade kataloga zemljišta. Rashodi za plaću suradniku ostvareni su u iznosu 89.458,00 kn. Tijekom 2013. izrađen je katalog zemljišta, prema kojem se unose podaci u analitičke evidencije. U izradi su korišteni podaci prema zaključenim ugovorima od 1997. (zamjene, darovanja, prodaje, odricanja prava vlasništva, kompenzacije i drugo). Grad kontinuirano ažurira podatke o vlasništvu i poduzima aktivnosti za upis vlasništva u zemljišne knjige.

Prema procjeni, u zemljišnim knjigama je upisano vlasništvo nad 90,0 % nekretnina, a podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni su približno 80,0 %.

Grad Krk je ustrojio 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 uz 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.

Tijekom 2012. Grad Krk je počeo ustrojavati registar nekretnina kojim su obuhvaćeni stanovi, poslovni prostori, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, javne površine, zelene površine, dječja igrališta, parkirališta, nerazvrstane ceste, javni i pješački putovi, sportski objekti, obrazovni objekti, objekti i spomenici kulture, komunalne infrastrukture, trgovačkih društava u vlasništvu i ustanova. Podaci u registru nisu usklađeni sa analitičkom knjigovodstvenom evidencijom. Registar obuhvaća osnovne i dodatne podatke o nekretninama (jedinicama imovine), o procijenjenoj vrijednosti, namjeni, stanju nekretnine, vlasničkom statusu, korisniku, приходima i rashodima koji su vezani uz određenu nekretninu, podatke o isplativosti odnosno stopi kapitalizacije, katastarske podatke te su uz navedene jedinice imovine dostupne pojedine karakteristike imovine: fotografija, nacrt, ugovor, izvod iz zemljišnih knjiga, katastarskog plana, elaborat o procjeni, zapisnik ili drugi dokumenti. Registar nekretnina nije povezan s knjigovodstvenim podacima jer se koriste različiti programi. U registar nekretnina podaci se ne unose kontinuirano. Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćen i popis do tada neevidentiranih zemljišta koji je izradilo povjerenstvo za procjenu imovine-zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima unosa podataka o imovini i vođenja registra nekretnina na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

Predlaže se voditi računa o programskom povezivanju knjigovodstvenih podataka s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili.

Nadalje se predlaže nastaviti postupak upisa prava vlasništva u korist Grada Krka u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U svrhu unaprijeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Grad Krk je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te kupovao, zamjenjivao i prodavao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Krka odnosno Odlukom o davanju stanova u najam, Odlukom o davanju u zakup javnih površina, Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora, te Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Krka.

Prema odluci o raspolaganju nekretninama, raspolaganjem se smatra prodaja, zakup, zasnivanje stvarnih služnosti na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrgnuća suvlasničke zajednice, a postupci raspolaganja nekretninama se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. Navedenom odlukom ili drugim aktima nisu detaljnije uređeni zamjena i darovanje nekretnina. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način dodjele.

Kupnja nekretnina, prodaja građevinskog zemljišta, prodaja poslovnih prostora i davanje u zakup građevinskog zemljišta obavljano je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata Grada.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske 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 Grada Krka te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže internim aktima detaljnije urediti postupke zamjene i darovanja nekretnina kao i regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za poslovne prostore koji se daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna. Donošenjem navedenih dokumenata Grad 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 Krk je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 86 poslovnih prostora površine 6 981 m², 12 stanova površine 628 m² i 104 042 m² građevinskog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i ne vodi evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje poslovnog prostora u iznosu 886.954,00 kn, zakupa poslovnog prostora u iznosu 5.348.475,00 kn, najma stanova u iznosu 31.411,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 5.276.064,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 5.244.653,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 5.593.184,00 kn.

Grad Krk je u 2014. na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodao nekretninu (poslovni prostor i dvorište) ukupne površine 422 m². Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u ožujku 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 2.660.000,00 kn uz obročnu otplatu. Prije prodaje poslovnog prostora Grad nije utvrdio razloge prodaje.

Od ukupno 86 poslovnih prostora površine 6 981 m², četiri poslova prostora površine 1 543 m² koristi Grad za svoje potrebe, devet poslovnih prostora površine 1 572 m² koriste trgovačka društva u većinskom vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine, 15 poslovnih prostora površine 973 m² koriste tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 15 m² koristi politička stranka uz plaćanje zakupnine, 19 poslovnih prostora površine 1 160 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, 34 poslovna prostora površine 1 543 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a četiri poslovna prostora površine 175 m² se ne koristi (jedan prostor se obnavlja radi davanja u zakup, a za tri poslovna prostora u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za davanje u zakup). Grad upravlja i raspolaže i prostorima u centru za kulturu i tri društvena doma koji se koriste povremeno za javne potrebe.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada, poslovni prostori su davani u zakup na temelju javnih natječaja i ugovora iz ranijih godina zaključenih na pet godina.

Devetnaest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka gradskog poglavarstva odnosno gradonačelnika iz ranijih godina. S pojedinim udrugama nisu zaključeni ugovori. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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 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.

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

Koncem 2014. Grad Krk je upravljao i raspolagao s 12 stanova ukupne površine 628 m², od kojih je pet stanova površine 324 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, tri stana površine 92 m² dana su u najam za službene potrebe, dva stana površine 126 m² se bespravno koristi, a dva stana površine 86 m² su izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima, za službene potrebe, te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju gradskih stanova u najam. Za stanove koji se bespravno koriste u tijeku je poduzimanje aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika (socijalne kategorije) ili za iseljenje korisnika iz stanova, a za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Prodaje zemljišta obavljene su uz primjenu odredbi Odluke o raspolaganju nekretninama, na temelju natječaja te na temelju odluka gradonačelnika ili vijeća ovisno o visini postignutih cijena, u skladu s propisima. Do 2014. Grad nije vodio evidencije o površini prodanog i kupljenog zemljišta. U navedenom razdoblju Grad je kupovao zemljišta za izgradnju nerazvrstanih cesta.

Cijena zemljišta za nerazvrstane ceste utvrđivane su na temelju Odluke o utvrđivanju početnih cijena neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada, umanjene za 50,0 %. Odlukom su utvrđene cijene od 30 EUR do 75 EUR/m² ovisno o katastarskoj općini u kojoj se nalazi.

U rujnu 2014. Grad Krk je zaključio ugovor o zamjeni zemljišta, na temelju provedenog javnog natječaja za prodaju ili zamjenu. Grad Krk daje neizgrađeno građevinsko zemljište ukupne površine 834 m² vrijednosti 111.406 EUR, a prima neizgrađeno građevinsko zemljište površine 1 919 m² vrijednosti 146.285 EUR. Za razliku cijene, prema ugovoru, Grad Krk je obavezan isplatiti razliku u iznosu 34.8780 EUR. Grad Krk nije odredbama ugovora utvrdio razloge zamjene zemljišta, odnosno namjenu i postojanje interesa na zamijenjenom zemljištu.

Koncem 2014. Grad Krk je raspolagao sa 104 042 m² građevinskog zemljišta. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Tijekom 2014. i prethodnih godina Grad Krk je davao u zakup javne površine za postavljanje privremenih objekata, građevinsko zemljište za formiranje okućnica i u poljoprivredne svrhe te davao zemljište u koncesiju za obavljanje djelatnosti parkirališta.

Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, Državni ured za reviziju predlaže provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspolaže i voditi evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo) Predlaže se prije zamjene nekretnina sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine. Pri prodaji nekretnina predlaže se utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Krk je imao 21 zaposlenika (19 u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika) te četiri 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. Pisane procedure za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom su donesene.

Grad Mali Lošinj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Mali Lošinj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Grada je 223 km². Grad obuhvaća 14 naselja s 8 116 stanovnika. Grad Mali Lošinj razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 740.843.574,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 17.797.278,00 kn ili 2,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 677.648.972,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 63.194.602,00 kn.

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

Tablica broj 31

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Mali Lošinj 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) | 366.110.081,00 | 366.953.649,00 | 366.944.157,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 238.264.930,00 | 237.819.714,00 | 245.074.459,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 34.376.051,00 | 42.291.412,00 | 47.525.362,00 |
| 4. | Druga imovina | 14.984.352,00 | 16.726.558,00 | 18.104.994,00 |
| | Ukupno | 653.735.414,00 | 663.791.333,00 | 677.648.972,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Mali Lošinj koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 10.055.919,00 kn ili 1,5 %, a koncem 2014. veća je za 13.857.639,00 kn ili 2,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 677.648.972,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 54,1 %, građevinski objekti s 36,2 %, imovina u pripremi sa 7,0 % i druga imovina s 2,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na zgradu s gradskom upravom, poslovne prostore, stanove, muzej, dom kulture, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. U vrijednosti imovine u pripremi sadržana su ulaganja u infrastrukturne i druge građevinske objekte. Vrijednosno najznačajnije ulaganje odnosi se na uređenje rive u iznosu 35.709.890,00 kn. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 66.617.229,00 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 7.383.627,00 kn, što čini 11,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 32 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Mali Lošinj za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 32

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|---------------|---------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 3.436.114,00 | 3.852.230,00 | 3.545.463,00 |
| 2. | Najam stanova | 275.945,00 | 271.756,00 | 285.005,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 11.079.111,00 | 11.174.023,00 | 3.553.159,00 |
| | Ukupno | 14.791.170,00 | 15.298.009,00 | 7.383.627,00 |

Grad Mali Lošinj je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 37.472.806,00 kn.

Prema podacima Grada Malog Lošinja, na koncu 2014. Grad raspolaže sa 145 poslovnih prostora, 117 stanova te 3 272 492 m² zemljišta.

U tablici broj 33 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Mali Lošinj.

Tablica broj 33

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Malog Lošinja 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 | 145 | 145 | 145 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 8 286 | 8 286 | 8 286 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 106 | 106 | 117 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 5 529 | 5 529 | 6 108 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 3 272 492 |

Grad Mali Lošinj vodi 76 imovinsko-pravnih sporova pojedinačne vrijednosti od 3.100,00 kn do 647.514,00 kn, od kojih je jedan započeo 1994. U 41 sporu Grad je tužitelj, a u ostalima tuženik. Većina sporova odnosi se na utvrđivanje prava vlasništva. Grad ima upisanu hipoteku za kredit kod poslovne banke na više nekretnina (na upravnoj zgradi ribarnici, sportskoj dvorani i na jednoj stambenoj zgradi).

U srpnju 2014. Državni ured za upravljanje državnom imovinom je objavio natječaj za iskazivanje interesa za korištenje, pravo građenja ili prodaju 100 nekretnina od čega se dvije odnose na objekte bivših vojarni na području Grada Mali Lošinj s ukupnom površinom 521 637 m². Također, Grad je prijavio 16 projekata na natječaj Projekt 200, od čega se osam projekata odnosi na prenamjenu bivših vojnih objekata. Prema obrazloženju, korištenje bivše vojarne za djelatnost marine zatraženo je bilo i prije više od 20 godina, a sada je u tijeku ishođenje lokacijske dozvole.

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 приходима i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane 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 Grada Malog Lošinja na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 366.944.157,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 263.101.664,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 101.514.925,00 kn ili 38,6 %, a na sadašnju vrijednost stanova 31.554.439,00 kn ili 12,0 %.

Prema dostupnim podacima iz vlastitih evidencija i zemljišnih knjiga Grad Mali Lošinj je popisao sve nekretnine u svom vlasništvu. Grad kontinuirano ažurira podatke o vlasništvu i poduzima aktivnosti za upis vlasništva u zemljišne knjige. Prema procjeni, u zemljišnim knjigama je upisano vlasništvo nad 75,0 % nekretnina, a podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni su približno 40,0 %. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa u zemljišnim knjigama i katastru nije donesen. Prema obrazloženju, postupci ažuriranja podataka u zemljišnim knjigama i katastru ovise, osim o vremenu potrebnom za upis podataka i o pribavljanju potrebne dokumentacije od nadležnih upravnih tijela. Grad je javno pozvao građane, društva i druge pravne osobe koje koriste nekretnine u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Malog Lošinja, a nisu uredili imovinsko-pravne odnose s Gradom, radi sporazumnog rješavanja i uređenja tih odnosa. Poziv je objavljen na mrežnim stranicama Grada, oglasnoj ploči Grada, mjesnim odborima i radiju.

Grad Mali Lošinj je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine prema vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te registar nekretnina. Prema analitičkoj evidenciji, Grad ima 164 poslovna prostora i 134 stana. Dio poslovnih prostora i stanova nije u vlasništvu Grada, a podaci nisu bili uredno ažurirani do konca 2014. Prema dostavljenim podacima Grada Malog Lošinja u tijeku revizije, na koncu 2014. Grad raspolaže sa 145 poslovnih prostora, 117 stanova te zemljištem površine 3 272 492 m². Podaci iz raznih evidencija o poslovnim prostorima i stanovima nisu usklađeni niti ažurirani. Prema obrazloženju, postupci za programsko povezivanje navedenih evidencija su u tijeku.

Registar nekretnina sadrži podatke o nazivu i portfelju jedinice imovine (građevinsko zemljište i zgrade) te procijenjenoj vrijednosti. U registru je evidentirano preko 5 000 jedinica imovine. Kod procjene imovine korištene su metode procjene prometne vrijednosti od strane sudskog vještaka te metode uspoređivanja vrijednosti sličnih nekretnina na istim ili sličnim lokacijama. Registar ne sadrži sve podatke propisane za registar imovine prema odredbama Uredbe o registru državne imovine.

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 uz 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.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima unosa podataka o imovini, usklađivanju evidencija i vođenja registra nekretnina na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Nadalje se predlaže nastaviti postupak upisa prava vlasništva u korist Grada Malog Lošinja u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Malog Lošinja, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, ali je započeo aktivnosti za njihovo donošenje. Grad je donio Plan ukupnog razvoja i Program razvoja ruralnog turizma.

Prema obrazloženju, u tijeku je priprema i izrada dokumenata nužnih za donošenje strategije raspolaganja poljoprivrednim zemljištem i izrada Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Grada, te se kontinuirano provode aktivnosti vezano za izradu i donošenje urbanističkih planova za sva mjesta i naselja na području Grada.

Od 2012. do 2014. Grad Mali Lošinj je davao poslovne prostore u zakup i stanove u najam te nabavljao poslovne prostore i stanove. Grad je kupovao i prodavao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Grada Malog Lošinja, odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada, Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada te Odlukom o davanju gradskih stanova i stambenih prostora u najam.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada, osim poslovnih prostora i stanova koji su uređeni posebnim aktima, propisana su pravila u vezi s načinom i uvjetima prodaje, zakupa i ostalih načina raspolaganja građevinskim zemljištem i drugih nekretnina. Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora, međusobna prava i obveze Grada i zakupnika poslovnoga prostora. Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, ali Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja, odnosno do okončanja postupaka. Odlukom o davanju gradskih stanova i stambenih prostora u najam uređuju se uvjeti, kriteriji, nadležno tijelo za provođenje postupaka davanja u najam, najamnina te prava i obveze Grada i najmoprimaca.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti aktivnosti za donošenje strategije upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Mali Lošinj 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 Grad 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 te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Mali Lošinj je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 145 poslovnih prostora površine 8 286 m², 117 stanova površine 6 108 m² te zemljištem površine 3 272 492 m². U registru nekretnina su poslovni prostori, stanovi, zemljište klasificirani prema uporabnim kategorijama (za potrebe lokalne jedinice, trgovačkih društava u vlasništvu, ustanova, za ostvarivanje prihoda-zakup, prodaja i slično). Ustrojavanjem registra nekretnina predviđena je mogućnost evidentiranja podataka o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine, ali do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.), navedena evidencija nije ustrojena.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 10.833.807,00kn, najma stanova u iznosu 832.706,00 kn, te prodaje zemljišta u iznosu 25.806.293,00kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu poslovnog prostora u iznosu 25.701.431,00 kn, nabavu (kupnju) stanova u iznosu 8.964.601,00 kn te nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 2.111.760,00 kn.

Od ukupno 145 poslovnih prostora površine 8 286 m², četiri poslovna prostora površine 1 855 m² koristi Grad za svoje potrebe, deset poslovnih prostora površine 2 627 m² koriste trgovačka društva i proračunski korisnici, deset poslovnih prostora površine 659 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, 108 poslovnih prostora površine 2 672 m² je dano u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a 13 poslovnih prostora površine 473 m² je izvan uporabe, odnosno nije u zakupu.

Grad je s trgovačkim društvima i proračunskim korisnicima zaključio ugovore o zakupu, odnosno korištenju poslovnih prostora. Osim u jednom slučaju, prostori su dodijeljeni bez naknade, ali uz podmirenje režijskih troškova. Navedenom proračunskom korisniku je prostor dodijeljen uz mjesečnu naknadu 1,00 kn. Prema odredbama Odluke o osnivanju iz 1999. Javnoj vatrogasnoj postrojbi Grada Mali Lošinj je dodijeljen poslovni prostor površine 230 m². Navedenom Odlukom je predviđeno zaključenje ugovora radi uređenja korištenja poslovnog prostora, ali ugovor nije zaključen. 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.

Poslovni prostori udrugama dodijeljeni su bez provedenog natječaja, zaključenih ugovora i zakupnine. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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 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 Mali Lošinj ima ukupno 13 poslovnih prostora koji su slobodni, odnosno nisu dani u zakup, od čega je za četiri poslovna prostora raskinut ugovor o zakupu sporazumno, tijekom 2014., a za jedan poslovni prostor je natječaj raspisan, ali nije bilo zainteresiranih ponuditelja. Prema obrazloženju ovi prostori nisu na atraktivnim lokacijama. Za poslovni prostor koji nije prikladan za obavljanje djelatnosti, naručeni su troškovnici uređenja. Za dva poslovna prostora se vodi spor zbog rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Koncem 2014. Grad Mali Lošinj je upravljao i raspolagao sa 117 stanova ukupne površine 6 108 m² od čega je za 94 stana slobodno ugovorena najamnina, za 22 stana zaštićena najamnina, a stan površine 36 m² je prazan. Stanovi su dodijeljeni u skladu s gradskom odlukom. Nakon provedenog javnog poziva je utvrđena lista reda prvenstva osoba koje su se javile na poziv. Utvrđeno je više kriterija s određenim brojem bodova te se rangiranje utvrđuje prema ukupnom broju bodova.

Od 2012. do 2014. Grad je prodao zemljište ukupne površine 32 615 m² (za gospodarsku djelatnost i formiranje okućnica) te kupio zemljište ukupne površine 959 m². Tijekom 2014. prodaja i kupnja zemljišta obavljena je uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odgovarajućim gradskim odlukama.

Na temelju odluke vijeća iz kolovoza 2013. i predugovora o kupoprodaji iz listopada 2013., prema kojem Grad je kupio od trgovačkog društva etažu zgrade površine 266,17 m² za potrebe gradske vijećnice. Navedeno trgovačko društvo uređuje zgradu unutar koje se nalazi poslovni prostor koji će koristiti Grad. Na temelju procjene sudskog vještaka, ukupno ugovorena cijena je 4.812.175,00 kn, odnosno 18.079,00 kn/m². Ugovoreno je obročno plaćanje do 2016. U travnju 2015. Grad je podnio nadležnom sudu prijedlog za uknjižbu prava vlasništva koji do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.) nije proveden u zemljišnim knjigama.

Grad je s trgovačkim društvom zaključio ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju stambenih zgrada na području Grada. Udjel Grada čine vrijednost građevinskog zemljišta (površine 5 523 m²) s troškom procjene građevinskog vještaka te usluge nadzora nad građenjem. Rashodi za izgradnju stanova od 2013. do 2015. ukupno iznose 6.678.513,00 kn. Grad je dobio u vlasništvo jedanaest stanova ukupne površine 579 m² te ih iznajmio uz plaćanje slobodno ugovorene najamnine.

Državni ured za reviziju predlaže, pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi 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 s Javnom vatrogasnom postrojbom Grada Malog Lošinja zaključiti ugovor o zakupu kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze. Nadalje predlaže, ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se prije kupnje nekretnina sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine te umjesto prodaje zemljišta, preispitati mogućnosti davanja zemljišta u zakup ili drugi oblik raspolaganja, jer se prodajom dugoročno gubi imovina i potencijalni izvori prihoda.

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

Na koncu 2014. Grad Mali Lošinj je imao 39 zaposlenika (37 u upravnim odjelima i dva dužnosnika). Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja pet zaposlenika u okviru upravnih odjela te posebice u uredu Grada i upravljanja gradskom imovinom i u upravnom odjelu za komunalni sustav, urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

Grad Novi Vinodolski

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Novi Vinodolski kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Grada je 262 km² i obuhvaća 20 naselja s 5 113 stanovnika. Grad se razvrstava prema indeksu razvijenosti u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 574.052.595,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 9.821.393,00 kn ili 1,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 504.583.471,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 69.469.124,00 kn.

U tablici broj 34 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Novi Vinodolski na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 34

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Novi Vinodolski
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) | 226.182.284,00 | 454.235.772,00 | 461.447.629,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 37.305.889,00 | 39.994.994,00 | 39.222.390,00 |
| 3. | Druga imovina | 1.731.554,00 | 2.355.548,00 | 3.913.452,00 |
| | Ukupno | 265.219.727,00 | 496.586.314,00 | 504.583.471,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Novi Vinodolski koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 231.366.587,00 kn ili 87,2 % (zbog evidentiranja zemljišta prema stanju u zemljišnim knjigama), a koncem 2014. veća je za 7.997.157,00 kn ili 1,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 504.583.471,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. vrijednost zemljišta sudjeluje s 91,4 %, građevinski objekti sa 7,8 % i druga imovina s 0,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte 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 28.548.238,00 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 2.185.918,00 kn, što čini 7,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 35 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Novi Vinodolski za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 35

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|--------------|---------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 430.816,00 | 330.041,00 | 449.075,00 |
| 2. | Najam stanova | 3.622,00 | 3.026,00 | 3.026,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 2.497.443,00 | 11.362.367,00 | 1.730.317,00 |
| 4. | Zakup zemljišta | 1.500,00 | 1.500,00 | 3.500,00 |
| | Ukupno | 2.933.381,00 | 11.696.934,00 | 2.185.918,00 |

Grad Novi Vinodolski je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 16.816.233,00 kn.

Prema podacima Grada Novi Vinodolski, na koncu 2014. Grad raspolaže s 36 poslovnih prostora, četiri stana te 7 760 413 m² zemljišta (evidentirano u poslovnim knjigama). S obzirom da evidencija zemljišta ne sadrži podatak o godini upisa zemljišta nisu iskazani podaci za 2012. i 2013.

U tablici broj 36 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Novi Vinodolski.

Tablica broj 36

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Novog Vinodolskog 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 | 36 | 36 | 36 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 4 667 | 4 667 | 4 667 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 4 | 4 | 4 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 220 | 220 | 220 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 7 764 413 |

Grad Novi Vinodolski se nije prijavljivao za projekte Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, odnosno nije tražio imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske, ali je još 2005. dobio zemljište površine 33 300 m² za potrebe sanacije odlagališta za komunalni otpad.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Grada Novi Vinodolski nisu upisane hipoteke, a u vezi nekretnina se koncem 2014. vodilo 38 sudskih i upravnih sporova pojedinačne vrijednosti od 5.000,00 kn do 4.400.000,00 kn radi utvrđivanja vlasništva.

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 evidentirane 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 Grada Novi Vinodolski na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 461.447.629,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 39.222.390,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 8.224.134,00 kn ili 26,0 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od osnivanja Grada Novi Vinodolski kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Crikvenica te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od osnivanja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Nakon provedene sukcesije, podaci u poslovnim knjigama su preuzeti po knjigovodstvenim vrijednostima. Naknadno je u pojedinačnim slučajevima, uglavnom kada se radi o nekretninama znatnije vrijednosti, na temelju procjene ovlaštenoga sudskog vještaka procijenjena vrijednost pojedinih nekretnina. Tijekom 2013. sastavljen je popis zemljišta, odnosno zemljišnoknjižnih čestica u posjedu Grada koje nisu do tada bile evidentirane te su početno procijenjene po vrijednosti 1,00 kn/m². Grad Novi Vinodolski ne raspolaže podatkom je su li sve nekretnine upisane u zemljišnim knjigama kao vlasništvo te u katastru kao posjed Grada. Podaci o nekretninama nisu usklađeni u zemljišnim knjigama i katastru. Pribavljaju se novi podaci iz zemljišno-knjižnog ureda te se provodi usklađivanje postojećih podataka. Nadalje, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama. Promjene se događaju neprekidno jer je u tijeku upisivanje Republike Hrvatske na nekretnine koje su se na dan 23. srpnja 1991. nalazile izvan građevinskog područja. Postupci procjene nekretnina se obavljaju prema ustaljenoj praksi i iskazanoj potrebi, a nije donesen plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige. Grad Novi Vinodolski ne koristi imovinu Republike Hrvatske za svoje potrebe. Republika Hrvatska koristi imovinu u vlasništvu Grada i to u dvije zgrade za potrebe smještaja doma za nezbrinutu djecu, zemljišno-knjižnog odjela, ureda za katastar te matičnog ureda.

Grad Novi Vinodolski je ustrojio 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 uz 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 Novi Vinodolski nije ustrojio jedinstveni registar imovine te su u tijeku aktivnosti za ustrojavanje navedenog registra. U tijeku revizije ustrojeni su popisi poslovnih prostora i stanova. Popis zemljišta je ustrojen i obuhvaća podatke o vlasništvu (broj katastarske općine, zemljišno knjižnog uložka, zemljišne čestice, opis, udio u vlasništvu, površina, cijena po m² te vrijednost zemljišta).

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te su utvrđene i usklađene pojedine razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Novi Vinodolski upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati uz primjenu odredbi zakona i drugih propisa 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. Nadalje se predlaže nastaviti s aktivnostima upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Grad Novi Vinodolski je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup, stanove u najam, građevinsko zemljište u zakup te je kupovao, prodavao te davao na korištenje zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Novi Vinodolski odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Novi Vinodolski, Odlukom o davanju gradskih stanova u najam, Odlukom o davanju na korištenje i upravljanje prostora mjesnim odborima te Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora.

Prema odluci o raspolaganju nekretninama Grad Novi Vinodolski uređuje vlasničko-pravno stanje nekretnina, obavlja investicijsko i tekuće održavanje, priprema zemljišta za izgradnju, prodaje neizgrađeno i izgrađeno građevinsko zemljište, osniva pravo građenja i stvarne terete na nekretninama, kupuje i prima na dar nekretnine, mijenja nekretnine u vlasništvu Grada s nekretninama trećih osoba te obavlja i druga vlasnička prava uz primjenu zakonskih odredbi. Zemljište se prodaje ili s njim raspolaže na temelju odluke nadležnog tijela (gradonačelnik ili gradsko vijeće ovisno o vrijednosti) i provedenog natječaja. Početna cijena se utvrđuje u visini tržišne cijene prema procjeni sudskog vještaka.

U slučajevima kada se, uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori dodjele u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način dodjele.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije i na mrežnim stranicama Grada.

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

Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanje poslovnih prostora u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja. Donošenjem navedenih dokumenata Grad 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 Novi Vinodolski je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 36 poslovnih prostora površine 4 667 m², četiri stana površine 220 m² i 7 764 413 m² zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju zemljišta (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.209.932,00 kn, najma stanova u iznosu 9.674,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 6.500,00 kn te prodaje zemljišta u iznosu 15.590.127,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 3.586.785,00 kn.

Na koncu 2014. Grad Novi Vinodolski nema u zakupu tuđe poslovne prostore.

Od ukupno 36 poslovnih prostora površine 4 667 m², dva poslovna prostora površine 455 m² koristi Grad za svoje potrebe, sedam poslovnih prostora površine 1 423 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada uz plaćanje zakupnine i proračunski korisnici Grada, osam poslovnih prostora površine 1 084 m² koriste tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 499 m² koriste udruge, deset poslovnih prostora površine 815 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 391 m² se ne koriste jer nema zainteresiranih zakupaca. U 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo stavljanje u upotrebu.

Osim navedenog Grad raspolaže s osam objekata čija ukupna površina nije navedena u evidencijama (društveni domovi, zgrada vatrogasnog doma, sklonište, svlačionice sportskih klubova i drugo). Navedene objekte koriste na temelju sporazuma dobrovoljna vatrogasna postrojba i sportski klubovi. Nadalje, koriste ih mjesni odbori na temelju Odluke o davanju na korištenje i upravljanje prostora mjesnim odborima.

Uz primjenu odredbi Zakona o davanju u zakup poslovnih prostora, dano je u 2014. i ranijim godinama u zakup deset poslovnih prostora ukupne površine 815 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u rasponu od 6,20 do 276,00 kn/m².

Sedam poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja na temelju odluka gradskog poglavarstva odnosno gradonačelnika iz ranijih godina. Za četiri poslovna prostora ukupne površine 195 m² ne plaća se zakupnina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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 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.

Poslovni prostori trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Novi Vinodolski dani su na temelju zaključka gradonačelnika, zaključenog ugovora i uz naplatu zakupnine. Poslovni prostori proračunskim korisnicima Grada, te pojedinim tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna dani su na korištenje na temelju sporazuma iz ranijih godina. 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.

Koncem 2014. Grad Novi Vinodolski je upravljao i raspolagao sa četiri stana ukupne površine 220 m², od kojih su dva stana površine 153 m² dana u najam zaštićenim najmoprimcima, a dva stana površine 67 m² su prazna. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju gradskih stanova u najam.

Grad Novi Vinodolski je od 2012. do konca 2014. prodao 39 građevinskih zemljišta ukupne površine 58 431 m² po cijeni od 122,60 kn/m² do 2.139,20 kn/m². Prodaja zemljišta obavljena je za obavljanje gospodarske djelatnosti te formiranje gradilišta i okućnica i na temelju provedenih javnih natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Prema zaključenim ugovorima o kupoprodaji, ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu 15.274.795,00 kn. U navedenom razdoblju Grad je kupio osam građevinskih zemljišta ukupne površine 1 360 m² te je darovanjem od trgovačkog društva u suvlasništvu stekao jedno zemljište površine 45 m². Prema ugovorima o kupoprodaji zemljišta, ugovorene je kupoprodajna cijena u iznosu 318.035,00 kn (od 221,92 kn/m² do 490 kn/m²). Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture na temelju odluke gradonačelnika uz primjenu odredbi Statuta i internih akata Grada.

U navedenom razdoblju provedeno je deset zamjena zemljišta na temelju javnih natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Novi Vinodolski. Zamjene zemljišta su obavljane radi formiranja okućnica, a Grad je zamjenom stjecao zemljište za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture. Početne cijene za kupnju, prodaju i zamjene zemljišta određuju se na temelju procjene sudskog vještaka, a odluke o kupnji prodaji i zamjeni se donose na temelju zaključka poglavarstva ili odluke vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata Grada.

Koncem 2014. Grad Novi Vinodolski je raspolagao sa 7 760 413 m² zemljišta (prema podacima u poslovnim knjigama). Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Grad je koncem 2014., na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dao u zakup na rok od jedne godine ukupno 510 m² zemljišta (javno prometna površina) za parkiralište. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 4.000,00 kn godišnje.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspolaze i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, uz primjenu načela 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 Grada i drugo). Predlaže se umjesto prodaje zemljišta, preispitati mogućnosti davanja zemljišta u zakup ili drugi oblik raspolaganja, jer se prodajom dugoročno gubi imovina i potencijalni izvori prihoda.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Novi Vinodolski je imao 29 zaposlenika (24 u upravnim odjelima, jedan dužnosnik te četiri zaposlenika za pomoć u kući). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za komunalni sustavi prostorno planiranje. Određeni su zaposlenici unutar navedenog odjela koji uz druge poslove obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

Grad Opatija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Opatija kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Grada je 66 km², a obuhvaća deset naselja s 11 659 stanovnika. Grad se razvrstava, prema indeksu razvijenosti, u petu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 753.177.829,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 79.915.429,00 kn ili 11,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 331.884.620,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 421.293.209,00 kn.

U tablici broj 37 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Opatije na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 37

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Opatije 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) | 96.566.598,00 | 111.014.488,00 | 110.611.757,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 152.590.563,00 | 162.973.226,00 | 210.865.622,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 78.610.183,00 | 23.834.731,00 | 0,00 |
| 4. | Druga imovina | 11.730.163,00 | 9.756.728,00 | 10.407.241,00 |
| | Ukupno | 339.497.507,00 | 307.579.173,00 | 331.884.620,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Opatije koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 31.918.334,00 kn ili 9,4 %, a koncem 2014. veća je za 24.305.447,00 kn ili 7,9% u odnosu na 2013. Smanjenje imovine u 2013. se uglavnom odnosi na ulaganja u komunalnu infrastrukturu putem komunalnog društva u suvlasništvu koja su novim društvenim ugovorom ušla u povećanje temeljnog kapitala društva te je iskazano povećanje na računima udjela u glavnici.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 331.884.620,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 63,5 %, zemljište s 33,3 %, a druga imovina s 3,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (upravne zgrade, zgrade za potrebe kulture i obrazovanja, sportske dvorane i rekreacijske objekte, poslovne prostore, mrtvačnice), ceste i druge prometne objekte, energetske i komunikacijske vodove, javnu rasvjetu, objekte oborinske kanalizacije, stambene objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu te postrojenja i opremu. Na računima imovine u pripremi su u prethodnim godinama bila evidentirana ulaganja u kupnju zemljišta, izgradnju komunalne infrastrukture te izgradnju stambenih objekata. Po okončanju radova i primopredaji objekata vrijednost ulaganja je tijekom 2014. evidentirana na računima imovine u uporabi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 116.677.999,00 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 15.984.889,00 kn, što čini 13,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 38 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Opatije za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 38

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 7.825.986,00 | 7.710.759,00 | 7.391.515,00 |
| 2. | Prodaja stanova | 1.291.475,00 | 1.470.562,00 | 1.470.211,00 |
| 3. | Najam stanova | 192.465,00 | 159.977,00 | 292.320,00 |
| 4. | Prodaja zemljišta | 9.899.362,00 | 8.567.024,00 | 6.830.843,00 |
| | Ukupno | 19.209.288,00 | 17.908.322,00 | 15.984.889,00 |

Grad Opatija je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 53.102.499,00 kn.

Prema podacima Grada Opatije, na koncu 2014. Grad raspolaže sa 183 poslovna prostora, 116 stanova te 1 383 824 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 39 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Opatije.

Tablica broj 39

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Opatija 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 | 187 | 182 | 183 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 17 120 | 16 777 | 17 164 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 81 | 81 | 116 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 4 275 | 4 275 | 6 481 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 1 389 985 | 1 384 270 | 1 383 824 |

Navedeno zemljište se odnosi na građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Opatije koje je evidentirano u registru nekretnina, a nalazi se na području katastarskih općina Poljane, Veprinac, Ika-Oprič i Dobreć.

U tijeku je petnaest sudskih sporova pojedinačne vrijednosti od 4.536,00 kn do 1.514.040,00 kn radi utvrđivanja prava vlasništva, predaje u posjed, naknade vrijednosti nekretnina i slično. U sedam sporova Grad Opatija je tužitelj, a u ostalima tuženik.

Na temelju zahtjeva Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, Grad Opatija je za eventualnu prodaju ili dodjelu u zakup predložio tri nekretnine na području Grada koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, i to rezidencijalne objekte vilu Kremenšek i vilu Mamula s pripadajućim okućnicama (odgovor nije zaprimljen), te poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 78 m², za koji je pokrenut postupak povrata za oduzetu imovinu.

U srpnju 2014. te dopunom dokumentacije u 2015., Grad je od Republike Hrvatske zatražio na darovanje nekretninu (ruševina) od 43 m² radi proširenja postojećeg groblja (zahtjev nije riješen). Nadležnom tijelu je u prosincu 2012. godine podnijet zahtjev za zaključenje ugovora o prijenosu prava vlasništva na dionici ceste s Republike Hrvatske na Grad Opatiju radi izgradnje prometnice, isti je prosljeđen Ministarstvu poljoprivrede koji je zahtjev odbio u 2014. s obzirom da u danom roku Grad nije zahtjev dopunio potrebnom dokumentacijom. U tijeku je ponavljanje zahtjeva s potrebnom dokumentacijom.

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 evidentirane 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 Grada Opatije na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 110.611.757,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 210.865.622,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 53.142.578,00 kn ili 25,2 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Opatija (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Za dio imovine koja nije bila evidentirana u poslovnim knjigama su po rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za utvrđivanje vrijednosti korištene procjene ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke i interne procjene povjerenstva koje je radilo na ustrojavanju registra nekretnina i koristilo informacije s tržišta te informacije porezne uprave. Procjene sudskih vještaka korištene su u svim slučajevima raspolaganja nekretninama. Prema dokumentaciji Grada Opatije, tijekom 2014. procijenjeno je nekretnina u vrijednosti 17.384.188,00 kn.

U poslovnim knjigama je evidentirana imovina za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, dok je u registru nekretnina sadržana i imovina koja bi trebala pripasti Gradu, a za koju se vode postupci upisa u zemljišnim knjigama i povrata nekretnina te imovina koja je po posebnim propisima imovina u općoj uporabi u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Usklađenja se provode postupno. Provode se aktivnosti radi evidentiranja cjelokupne vrijednosti zemljišta u poslovnim knjigama, kontinuirano se rješavaju imovinsko pravni odnosi, pokreću se postupci izvlaštenja te sudski postupci radi rješavanja prava vlasništva nad nekretninama. Procijenjeno je da je u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada upisano 90,0 % ukupnih nekretnina. U ranijim godinama započeta je katastarska izmjera i izvršeno je snimanje u svrhu izrade katastra nekretnina. U slučaju neažurnosti katastra u provedbi rješenja općinskog suda, Grad Opatija posebnim prijedlogom podnosi zahtjeve za upis u katastar. Prema obrazloženju, Grad je podnio prijedloge za uknjižbu u svim slučajevima kada je u zemljišnim knjigama bio upisan prednik Grada te upisuje na svoje ime nekretnine koje se u zemljišnim knjigama vode kao društveno vlasništvo ili općenarodna imovina na korištenju bivše Općine Opatije (ili njenih prednika ili tijela), ako se one nalaze na području Grada i ako su se 1991. godine nalazile u građevinskim područjima po tadašnjem prostornom planu uređenja. Pravni temelj za upis je Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše Općine Opatija iz 1993., zaključen između Općine, tri jedinice lokalne samouprave i Primorsko-goranske županije. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa nije donesen, a proračunom za 2015. je za rješavanje imovinsko pravnih odnosa planirano 300.000,00 kn.

Grad Opatija je ustrojio 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. 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. Početkom 2013. Grad Opatija je ustrojio registar nekretnina kojim su obuhvaćeni stanovi, poslovni prostori, dio zemljišta, javne površine, sportski objekti, obrazovni objekti, objekti i spomenici kulture, komunalne infrastrukture, trgovačkih društava u vlasništvu i ustanova. Zbog opsega posla, registrom nisu obuhvaćeni cjeloviti podaci o zemljištu na području Grada, ali se kontinuirano provode aktivnosti za njihovo evidentiranje. Registar obuhvaća osnovne i dodatne podatke o nekretninama (jedinicama imovine), procijenjenoj vrijednosti, namjeni, stanju nekretnine, vlasničkom statusu, načinu stjecanja, prihodima, rashodima, podatke o isplativosti odnosno stopi kapitalizacije, katastarske podatke te su uz navedene jedinice imovine dostupne pojedine karakteristike imovine: fotografija, nacrt, ugovor, izvod iz zemljišnih knjiga, katastarskog plana, elaborat o procjeni, zapisnik ili drugi dokumenti. Nekretnine su u registru nekretnina klasificirane u tri kategorije: imovina koja se koristi za ispunjavanje značajnih obaveza, imovina koja se koristi za neobavezne funkcije lokalnih jedinica poput kulturnih, društvenih, sportskih namjena te imovina koja se koristi za ostvarivanje prihoda.

Registar nekretnina nije programski povezan s knjigovodstvenim podacima jer se koriste različiti programi. Uz programsku aplikaciju za upravljanje nekretninama Grad koristi i interni web preglednik koji koristi prostornu komponentu podatka i prikazuje ga u geografskom informacijskom sustavu.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Prema zapisnicima povjerenstva o popisu za 2013. i 2014., dio poslovnih prostora je isknjižen iz poslovnih knjiga jer je na temelju zakonskih propisa i sudskih presuda vraćen bivšim vlasnicima odnosno prostori su predani na upravljanje Republici Hrvatskoj.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima unosa podataka o imovini i vođenja registra imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Predlaže se voditi računa o programskom povezivanju knjigovodstvenih podataka s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Donesena je strategija razvoja Grada Opatije za razdoblje od 2014. do 2020., ali Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Prema podacima, izrada strategije je u postupku razmatranja, a izradi navedenih planova će se pristupiti po izradi strategije.

Grad Opatija je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup, stanove u najam, prodavao je stanove te je prodavao i kupovao zemljište. U navedenom razdoblju kupljeno je 30 stanova u vrijednosti 18.902.649,00 kn za stambeno zbrinjavanje socijalno ugroženih građana po modelu društveno poticane stanogradnje. U 2012. je, temeljem odredbi Zakona o upravljanju državnom imovinom, za osam stanova površine 346 m² koji nisu prodani nositeljima stanarskog prava, obavljena primopredaja stambene dokumentacije tijelu za upravljanje državnom imovinom te je sva prava i obveze između dotadašnjih najmoprimaca i Grada u vezi korištenja stanova preuzela Republika Hrvatska kao novi vlasnik stanova. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama, Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora te Odlukom o davanju stanova u najam. U prosincu 2014. ustrojena je baza podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina na području Grada.

Prema odluci o raspolaganju nekretninama, raspolaganjem se smatra prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrgnuća suvlasničke zajednice i darovanje nekretnina te zakup ili najam nekretnine, a postupci raspolaganja nekretninama se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. Odredbe odluke se odnose i na pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada. Odlukom je utvrđeno da se prodaja nekretnina obavlja radi privođenja namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom, ukoliko nekretnine Grad nije u mogućnosti samostalno privesti namjeni, radi pribavljanja sredstava za izgradnju objekata i kapitalna ulaganja, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom i ukoliko se radi o objektima čije je održavanje nesvrsishodno i neracionalno. Navedenom odlukom ili drugim aktima nisu detaljnije uređeni zamjena i darovanje nekretnina. Isto tako, nisu uređeni postupci davanja na korištenje poslovnih prostora proračunskim korisnicima, tijelima državne uprave i trgovačkim društvima u vlasništvu.

Prodaja zemljišta, stanova i davanje u zakup poslovnih prostora obavljani su na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata. Početne prodajne cijene utvrđene su procjenom sudskog vještaka.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije i na mrežnoj stranici Grada Opatije.

Državni ured za reviziju predlaže internim aktima detaljnije urediti postupke zamjene i darovanja nekretnina kao i postupke davanja na korištenje poslovnih prostora proračunskim korisnicima, tijelima državne uprave i trgovačkim društvima u vlasništvu. 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, 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 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 Opatija je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 183 poslovna prostora površine 17 164 m², 116 stanova površine 6 481 m² i zemljištem površine 1 383 824 m². Za poslovne prostore i stanove se u registru nekretnina vode podaci o prihodima i rashodima po jedinicama imovine, dok podaci o zemljištu nisu cjeloviti. Zbog opsega posla, u skladu s rješavanjem statusa zemljišta, postupno se unose i usklađuju podaci o zemljištu u registru nekretnina.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 22.928.260,00 kn, prodaje stanova u iznosu 4.232.248,00 kn, najma stanova u iznosu 644.762,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 25.297.229,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) stanova u iznosu 18.902.649,00 kn i nabavu zemljišta u iznosu 4.293.160,00 kn. U 2014. je iskazano povećanje vrijednosti poslovnih prostora u iznosu 16.295.595,00 kn koje se najvećim dijelom odnosi na procijenjenu vrijednost nekretnine (Tvornica Ika) evidentiranu u poslovnim knjigama po okončanju sudskog spora i rješavanju vlasničkog statusa.

Od ukupno 183 poslovna prostora površine 17 164 m², Grad koristi prostore površine 1 858 m² koji se nalaze u dvije zgrade (dva prostora). Pet prostora površine 2 647 m² koriste proračunski korisnici (u objektu ljetne pozornice, vile Angioline, umjetničkog paviljona i u zgradi kulturnog doma) i trgovačka društva u vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine, tri prostora površine 1 150 m² koriste tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, pet prostora površine 147 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, devet prostora površine 546 m² koriste udruge uz plaćanje zakupnine, 147 prostora površine 9 970 m² koriste uz ugovorenu zakupninu trgovačka društva, fizičke osobe i drugi subjekti, a 12 prostora površine 846 m² je izvan uporabe. Prema obrazloženju, pet poslovnih prostora nije u uporabi jer po provedenim natječajnim postupcima nije bilo zainteresiranih ponuditelja, četiri su neuređena i ne zadovoljavaju uvjetima za dodjelu u zakup, za dva je u tijeku postupak dodjele u zakup, a za jedan je u tijeku postupak utvrđivanja vlasništva Republike Hrvatske. U tijeku je donošenje odluka o postupanju s poslovnim prostorima u čije uređenje bi bilo neopravdano ulagati s obzirom na visinu sredstava koje bi trebalo izdvojiti u odnosu na očekivanu zakupninu. Za poslovne prostore s neriješenim vlasničkim statusom ugovori su zaključivani za razdoblje do pravomoćnog utvrđivanja vlasništva te je dio poslovnih prostora na temelju pravomoćnih rješenja o povratu i provedenih postupaka vraćen fizičkim osobama i Republici Hrvatskoj kao utvrđenim vlasnicima, a ugovori o zakupu su raskidani.

Poslovni prostori trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Opatije, proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave dani su na korištenje bez plaćanja zakupnine na temelju ugovora i odluka nadležnih tijela iz ranijih godina, kojima su uređena međusobna prava i obveze, odnosno zatečenog stanja u vrijeme formiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Koncem 2014. Grad Opatija je upravljao i raspolagao sa 116 stanova površine 6 481 m², od kojih je 21 stan površine 1 118 m² dan u najam zaštićenim najmoprimcima, 70 stanova površine 3 974 m² je dano u najam po tržišnim uvjetima sa slobodno ugovorenim najamninom, dva stana površine 150 m² se bespravno koriste, a 23 stana površine 1 239 m² su izvan upotrebe. Davanje stanova u najam se obavljalo uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju stanova u najam. Za dva stana koji se bespravno koriste pokrenuti su postupci radi ispražnjenja i predaje u posjed, te je za jedan stan u 2015. okončan ovršni postupak.

Prema obrazloženju, od ukupnog broja stanova koji koncem 2014. nisu u uporabi, osam stanova dodijeljeno je u najam u 2015., za sedam stanova u tijeku je rješavanje vlasničkih odnosa i pokrenuti su mjerodavni postupci, dva stana su prodana, dok je za jedan stan dva puta proveden natječajni postupak za prodaju, ali nije bilo zainteresiranih ponuditelja, za jedan stan u tijeku je provođenje natječaja za prodaju, za dva stana u tijeku je postupak povrata prema odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, jedan stan odnosno nekretnina je potpuno neupotrebljiva odnosno ruševna u građevinskom smislu (nisu poduzimane aktivnosti za privođenje namjeni), a za jednu nekretninu je naručena procjena vrijednosti.

Koncem 2014. Grad Opatija je raspolagao s 1 383 824 m² građevinskog zemljišta. Prema podacima Grada, zemljištu površine 419 550 m² (katastarske općine Opatija i Ičići) je prema bazi podataka iz geografsko informacijskog sustava i važećim urbanističkim planovima, određena namjena za potrebe Grada Opatije i to za stambenu, rekreacijsku, poslovnu namjenu, javne zelene površine, ugostiteljsko turističku namjenu, javne garaže, društvenu namjenu, groblje. Grad nema cjelovite podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Grad je u 2014. ostvario prihode od prodaje stanova u iznosu 1.470.211,00 kn te od prodaje i zamjene zemljišta u iznosu 6.830.843,00 kn. Prodaja nekretnina i zamjene obavljene su uz primjenu odredbi Odluke o raspolaganju nekretninama, na temelju natječaja i po tržišnim cijenama te na temelju odluka gradonačelnika ili vijeća ovisno o visini postignutih cijena, u skladu s propisima. Prije prodaje obavljena je procjena vrijednosti nekretnina od strane ovlaštenih vještaka. Rashodi za nabavu zemljišta ostvareni su u 2014. u iznosu 3.773.433,00 kn, a nabava je obavljena u skladu s propisima i internim aktima. Nabave zemljišta se odnose na zamjene i kupnju zemljišnih čestica za kapitalne projekte. Rashodi za nabavu poslovnih objekata su u 2014. ostvareni u iznosu 1.556.875,00 kn i odnose se na troškove izgradnje kulturno turističkog centra i dječjeg vrtića te troškove dodatnih ulaganja na građevinskim objektima.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima unošenja podataka o namjeni svih nekretnina s kojima Grad upravlja i raspolaže i 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 u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji i nadalje poduzimati aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo), u skladu s ciljevima utvrđenim strategijom razvoja Grada od 2014. do 2020.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Opatija je imao 55 zaposlenika (52 u upravnim odjelima, tri dužnosnika) i dvije osobe na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se obavljaju u okviru Ureda Grada u kojem četiri zaposlenika (tri viša stručna suradnika za upravljanje imovinom i jedan referent) obavljaju poslove vezane uz nekretnine, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Grad ima propisane procedure za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom u okviru sustava upravljanja kvalitetom, koji sadrži procese prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Opatije i davanja u zakup poslovnih prostora sa svrhom procesa, opisanim ključnim aktivnostima i opisom procesa, odgovornim osobama, aspektima kvalitete, politikama i ciljevima kvalitete te ključnim pokazateljima uspješnosti. Pored navedenoga, internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Opatija je ustrojio jedinicu za unutarnju reviziju, koja je revizijom za 2009. obuhvatila proces upravljanja poslovnim i stambenim prostorom Grada. Revizija je dala osam preporuka od kojih su četiri provedene. Jedna od preporuka je bila i postavljanje strateških ciljeva odnosno uloge nekretnina u ostvarivanju planiranih ciljeva te donošenje dugoročnog plana upravljanja nekretninama.

Grad Rab

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Rab kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Grada je 86,1 km² i obuhvaća sedam naselja s 8 065 stanovnika. Grad Rab razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 263.462.028,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 381.958,00 kn ili 0,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 199.021.028,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 64.441.000,00 kn.

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

Tablica broj 40

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Raba 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) | 13.099.296,00 | 5.618.851,00 | 7.290.212,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 164.916.013,00 | 162.384.387,00 | 157.543.216,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 15.859.378,00 | 25.146.802,00 | 29.654.552,00 |
| 4. | Druga imovina | 6.407.965,00 | 6.011.624,00 | 4.533.048,00 |
| | Ukupno | 200.282.652,00 | 199.161.664,00 | 199.021.028,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Raba koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.120.988,00 kn ili 0,6 %, a koncem 2014. veća je za 140.636,00 kn ili 0,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 199.021.028,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 79,2 %, zemljište s 3,7 %, imovina u pripremi sa 14,8 % i druga imovina s 2,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na izgradnju poslovne zone Mišnjak, izgradnju doma umirovljenika te urbanističke planove uređenja.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 39.376.588,00 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 1.331.372,00 kn, što čini 3,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 41

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prodaja poslovnih prostora | 206.944,00 | - | - |
| 2. | Zakup poslovnih prostora | 1.265.281,00 | 529.052,00 | 685.429,00 |
| 3. | Najam stanova | 18.983,00 | 30.451,00 | 25.084,00 |
| 4. | Prodaja zemljišta | 4.124.339,00 | 5.544.218,00 | 620.859,00 |
| | Ukupno | 5.615.547,00 | 6.103.721,00 | 1.331.372,00 |

Grad Rab je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 13.050.640,00 kn.

Prema podacima Grada Raba, na koncu 2014. Grad raspolaže s 32 poslovna prostora, 17 stanova te 297 659 m² građevinskog zemljišta. Podacima o površini zemljišta u vlasništvu Grada za 2012. i 2013., Grad ne raspolaže.

U tablici broj 42 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Raba.

Tablica broj 42

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Raba 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 | 32 | 32 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 6 481 | 6 472 | 6 472 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 15 | 15 | 17 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 814 | 814 | 908 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 297 659 |

U travnju 2008. i ožujku 2012. zaključeni su Sporazumi o zasnivanju založnog prava na nekretninama Grada Raba (dječji vrtić i dvorište ukupne površine 3 793 m²) u svrhu osiguranja plaćanja dva dugoročna kredita kod poslovne banke ukupne vrijednosti 4.289.515,00 kn, trgovačkog društva u vlasništvu Grada.

Grad Rab koristi nekretninu u vlasništvu Republike Hrvatske površine 1 089 m², za koju je u svibnju 2013. dostavljena dokumentacija Agenciji za upravljanje državnom imovinom, radi kupnje. U studenom 2014. Grad Rab se prijavio na natječaj Projekt 200 Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom s prijedlogom stjecanja prava vlasništva na šest nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i prijedlozima namjene navedenih nekretnina ukupne površine 7 567 m² (sportsko-rekreacijska namjena, azil za životinje, zdravstveni turizam, ugostiteljsko-turistička namjena i drugo).

Prema popisu sudskih sporova Grada Raba, Grad vodi 14 sporova za nekretnine. Većina postupaka se odnosi na utvrđivanje prava vlasništva. Vrijednosno najznačajniji spor iznosi 238.200 EUR.

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 evidentirane 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 Grada Raba na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 7.290.212,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 157.543.216,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 35.696.351,00 kn ili 22,7 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Raba kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Sporazuma o podjeli imovine prava i obveza između Grada Raba i Općine Lopar, koji nije realiziran u cijelosti, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirana sva zemljišta i nerazvrstane ceste. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama. Prema procjeni Grada, kao vlasništvo Grada Raba u poslovnim knjigama je upisano približno 50,0 % od ukupnih nekretnina koje bi trebale pripasti Gradu. Grad kontinuirano poduzima aktivnosti za upis vlasništva u zemljišne knjige. Prema procjeni, u zemljišnim knjigama je upisano vlasništvo nad 60,0 % nekretnina, a podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni su približno 50,0 %. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (zemljišne knjige i katastar) s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Grad Rab je ustrojio 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 uz 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.

Tijekom 2012. Grad Rab je počeo ustrojavati registar nekretnina kojim su obuhvaćeni stanovi, poslovni prostori, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, javne površine, zelene površine, dječja igrališta, parkirališta, nerazvrstane ceste, javna rasvjeta, vodovod i kanalizacija, groblja, trgovačkih društava u vlasništvu i ustanove. Registar je povezan sa geografskim informacijskim sustavom po katastarskim česticama zemljišta, a podaci u registru nisu usklađeni sa analitičkom knjigovodstvenom evidencijom. Registar obuhvaća osnovne i dodatne podatke o nekretninama (jedinicama imovine), o procijenjenoj vrijednosti, namjeni, stanju nekretnine, vlasničkom statusu, korisniku, prihodima i rashodima koji su vezani uz određenu nekretninu, podatke o isplativosti odnosno stopi kapitalizacije, katastarske podatke te su uz navedene jedinice imovine dostupne pojedine karakteristike imovine: fotografija, nacrt, ugovor, izvod iz zemljišnih knjiga, katastarskog plana, elaborat o procjeni, zapisnik ili drugi dokumenti. Registar nekretnina je programski povezan s knjigovodstvenim podacima, ali nije usklađen. Za evidentiranje vrijednosti nekretnina u registru, Grad Rab je u razdoblju od 2012. do 2014. koristio komparativnu metodu procjene povjerenstva koje je radilo na ustrojavanju registra nekretnina i koristilo informacije s tržišta te informacije Porezne uprave.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Rab 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. 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.

Nadalje, predlaže se nastaviti aktivnosti upisa prava vlasništva u korist Grada Raba u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se i nadalje unositi podatke u registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Grad Rab je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Grad je prodavao poslovne prostore i građevinsko zemljište i kupovao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Raba odnosno Odlukom o davanju stanova u najam, Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora, Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada, Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, Odluka o organizaciji i načinu naplate parkiranja i Zaključka o određivanju slobodno ugovorene najamnine.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Raba određeno je da se raspolaganjem smatra prodaja, stjecanje, zamjena, darovanje nekretnina, davanje u najam ili zakup, osnivanje prava služnosti ili osnivanje prava tereta, uspostava prava građenja i razvrgnuće suvlasničke zajednice. Odlukom je određeno da se poslovni prostori mogu dati na korištenje bez naknade. Odredbe ove odluke se ne odnose na postupke davanja u zakup poslovnih prostora, davanje na privremeno korištenje javnih površina i drugih postupaka koji su regulirani posebnim odlukama.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske 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 Grada Raba 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 Grad 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 Rab je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 32 poslovna prostora površine 6 472 m², 17 stanova površine 908 m² i 297 659 m² građevinskog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 2.479.762,00 kn, najma stanova u iznosu 74.518,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 206.944,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 10.289.416,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu poslovnih prostora u iznosu 729.896,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 1.774.915,00 kn.

Od ukupno 32 poslovna prostora površine 6 472 m², jedan poslovni prostor površine 790 m² koristi Grad za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 682 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Grada uz plaćanje zakupnine, četiri poslovna prostora površine 1 977 m² koriste proračunski korisnici Grada bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 1 392 m² koriste tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, jedanaest poslovnih prostora površine 1 229 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, devet poslovnih prostora površine 362 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 40 m² se ne koristi (u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za davanje u zakup).

Poslovni prostori (zgrada ljetnog kina, zgrada zimskog kina i zgrada Pučkog otvorenog učilišta) ukupne površine 1 629 m² odlukom gradonačelnice iz travnja 2014. dani su na korištenje proračunskom korisniku Pučkom otvorenom učilištu na razdoblje od pet godina bez plaćanja zakupnine. Navedeni prostorima upravlja Pučko otvoreno učilište i daje na privremeno i povremeno korištenje drugim subjektima radi održavanja priredbi, koncerata i drugih manifestacija, o čemu gradonačelnica donosi zaključak o suglasnosti.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada, dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup devet poslovnih prostora ukupne površine 362 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 5,00 kn do 159,00 kn/m².

Jedanaest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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.

Koncem 2014. Grad Rab je upravljao i raspolagao sa 17 stanova ukupne površine 908 m², od kojih je devet stanova površine 497 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, osam stanova površine 411 m² je dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju stanova u najam.

U 2012. Grad je počeo radove na rekonstrukciji stare zgrade (Vila Volga) radi uređenja dva stana. Tijekom 2014. radovi su završeni i stanovi su dani u najam zaštićenim najmoprimcima. Ukupno utrošena sredstva u rekonstrukciju iznose 1.361.241,00 kn.

U ožujku 2009. gradsko vijeće Grada je donijelo odluku o osnivanju doma za starije i nemoćne osobe. Grad je za sufinanciranje rekonstrukcije zgrade bivšeg doma zdravlja s namjenom smještaja doma za starije i nemoćne osobe, zaključio sporazum s Ministarstvom mora, prometa i infrastrukture. Navedenim sporazumom utvrđena je vrijednost radova u iznosu 11.570.103,00 kn, od čega Ministarstvo sufinancira 5.000.000,0 kn. U veljači 2011. zaključen je dodatak sporazumu kojim se povećava vrijednost radova na 13.570.103,00 kn i sufinanciranje Ministarstva iznosi 7.000.000,00 kn. Navedenim Sporazumom nisu utvrđeni rokovi dovršetka i stavljanja doma za starije i nemoćne osobe u funkciju. Od 2008. do 2014. Grad Rab je utrošio 4.558.549,00 kn, a preostala obaveza prema sporazumu iznosi 1.592.517,00 kn. Do obavljanja revizije (rujan 2015.) dom nije završen.

U veljači 2013. gradsko vijeće Grada Raba je donijelo odluku o povećanju temeljnog kapitala trgovačkog društva u vlasništvu Grada ulaganjem građevinskog zemljišta ukupne površine 3 561 m² (u naravi plato poslovne zone Mišnjak), procijenjene vrijednosti 1.444.400,00 kn. Izgradnja poslovne zone Mišnjak je počela 2004. Do konca 2014. ukupno je utrošeno 15.407.199,00 kn, a do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.) poslovna zona nije završena.

Grad Rab je od 2012. do konca 2014. prodao građevinska zemljišta ukupne površine 9 747 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. U navedenom razdoblju Grad je kupio građevinska zemljišta ukupne površine 2 370 m².

Kupnja dijela građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture, dok pojedini ugovori o kupnji zemljišta ne sadrže razloge kupnje i namjenu zemljišta.

Koncem 2014. Grad Rab je raspolagao sa 297 659 m² građevinskog zemljišta. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo) te se predlaže prije kupnje nekretnina sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Grada. Nadalje, predlaže se, u skladu s financijskim mogućnostima poduzeti aktivnosti kako bi se investicije u tijeku koje se vode kao imovina u pripremi (dom za starije i nemoćne te poslovna zona Mišnjak) završile u cilju stavljanja objekata u funkciju za koju su namijenjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Rab je imao 31 zaposlenika (29 u upravnim odjelima i dva dužnosnika) i dvije osobe na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom su se do ožujka 2014. obavljali unutar jedinstvenog upravnog odjela, a od ožujka 2014. do lipnja 2015. obavljali su se u upravnom odjelu za pravne poslove, upravljanje imovinom i prostorno uređenje te upravnom odjelu za komunalni sustav. Kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

Grad Rijeka

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Rijeka kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Grada je 44 km². Obuhvaća jedno naselje sa 128 624 stanovnika. Grad Rijeka razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 8.090.355.514,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 531.731,255,00 kn ili 7,0 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 6.670.950.770,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.419.404.744,00 kn.

U tablici broj 43 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Rijeku na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 43

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Rijeka 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) | 3.651.611.161,00 | 3.892.459.750,00 | 4.394.796.180,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 1.803.782.001,00 | 2.068.292.530,00 | 2.041.240.481,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 270.029.436,00 | 235.417.224,00 | 205.780.246,00 |
| 4. | Druga imovina | 39.463.986,00 | 31.436.116,00 | 29.133.863,00 |
| | Ukupno | 5.764.886.584,00 | 6.227.605.620,00 | 6.670.950.770,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Rijeka koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 462.719.036,00 kn ili 8,0 %, a koncem 2014. Veća je za 443.345.150,00 kn ili 7,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 6.670.950.770,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljišta sudjeluju sa 65,9 %, građevinski objekti s 30,6 %, imovina u pripremi s 3,1 % i druga imovina s 0,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja u projektna rješenja te glavne i idejne projekte, zemljišta za koja su u tijeku pribavljanja dokumentacija (parcelacije), građevinske objekte (prometnice, autobusni kolodvor, gradsku knjižnicu, kulturni centar mladih, ulaganja u arheološka istraživanja, osnovne škole i drugo).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 682.769.099,00 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, a koji su obuhvaćeni revizijom) ostvareni su u iznosu 110.490.624,00 kn, što čini 16,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 44 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Rijeka za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 44

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

u kn

| Redni broj | Prihod | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--|----------------|----------------|----------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prodaja poslovnih prostora | 1.748.733,00 | 0,00 | 1.790.507,00 |
| 2. | Zakup poslovnih prostora | 78.847.634,00 | 76.695.691,00 | 72.251.330,00 |
| 3. | Prodaja stanova | 566.563,00 | 696.840,00 | 5.907.081,00 |
| 4. | Najam stanova | 7.125.989,00 | 7.244.334,00 | 7.270.265,00 |
| 5. | Prodaja zemljišta | 39.370.720,00 | 15.898.888,00 | 15.948.926,00 |
| 6. | Zakup zemljišta | 2.828.394,00 | 2.781.151,00 | 2.668.125,00 |
| 7. | Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem | 5.286.836,00 | 4.414.628,00 | 4.654.390,00 |
| | Ukupno | 135.774.869,00 | 107.731.532,00 | 110.490.624,00 |

Grad Rijeka je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 353.997.025,00 kn. Prihodima od prodaje stanova nisu obuhvaćeni prihodi od prodaje stanova sa stanarskim pravom uz obročnu otplatu. Prihodi od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem odnose se na prihode od naknade za korištenje javne površine (terase, kiosci, štandovi) i drugih oblika raspolaganja zemljištem.

Prema podacima Grada Rijeka, na koncu 2014. Grad raspolaže s 1 842 poslovnih prostora, 2 021 stanom te 7 581 106 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 45 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Rijeka.

Tablica broj 45

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Rijeka 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 | 1 852 | 1 841 | 1 842 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 211 662 | 210 888 | 216 566 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 2 032 | 2 033 | 2 021 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 98 224 | 98 226 | 97 687 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 6 197 975 | 6 607 504 | 7 581 106 |

Od 2004. do konca 2014. hipotekama je opterećeno pet nekretnina u vlasništvu Grada koje su većinom opterećene u svrhu osiguranja plaćanja dugoročnih kredita kod poslovnih banaka. Navedene nekretnine odnose se na kompleks bazena Kantrida, nogometni stadion Kantrida (nogometno igralište, istočna tribina, pašnjak), jedan dječji vrtić, zgrada Municipium s dvorištem te zemljište. Ukupna vrijednost iznosi oko 360.215.580,00 kn.

Grad Rijeka koristi nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, za koje je više puta dostavljena dokumentacija Vladi Republike Hrvatske, Ministarstvu socijalne politike i mladih, Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom i prednicima, radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Grad Rijeka se prijavio na natječaj Projekt 200 Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom s prijedlogom zaključivanja ugovora o uređenju međusobnih odnosa u upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada Rijeke. Nekretnine koje su obuhvaćene prijavom odnose se na stanove i poslovne prostore, imovinu koja je imala vojnu namjenu, nekretnine za koje je u tijeku postupak utvrđivanja prava vlasništva u skladu s člankom 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, nekretnine koje se u zemljišnim knjigama vode kao društveno vlasništvo i općenarodna imovina, nekretnine koje nisu procijenjene u postupku pretvorbe i oduzeta imovina ostvarena kaznenim djelima i prekršajem.

Osim navedenog, za zemljišta koje Grad Rijeka daje na korištenje fizičkim osobama za poljoprivrednu obradu (tzv. urbani vrtovi), Grad je dostavio prijedlog Agenciji za poljoprivredno zemljište te Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, radi preuzimanja u vlasništvo ili na upravljanje navedenih zemljišta.

Do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.) nisu riješeni odnosi Republike Hrvatske i Grada u vezi nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske.

Prema Bilješkama uz financijske izvještaje Grada Rijeka za 2014., Grad vodi 204 sudska i upravna postupka upisanih u registar predmeta Grada, a prema izvještajima upravnog odjela za gospodarenjem imovinom i upravnog odjela za razvoj urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, za rješavanje imovinsko-pravnih i drugih odnosa aktivno je 1 282 predmeta u odvjjetničkim uredima. Većina postupaka se odnose na utvrđivanje prava vlasništva i iseljenja stambenih prostora, te naplatu najamnine.

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 evidentirane 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 Grada Rijeke na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 4.394.796.180,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 2.041.240.481,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 1.103.239.622,00 kn ili 54,1 %. Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Rijeke kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Rijeka, na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine te drugo. U poslovnim knjigama nije, između ostalog, evidentirano cjelokupno zemljište i nerazvrstane ceste u vlasništvu Grada Rijeke, objekti dani na upravljanje javno vatrogasnoj postrojbi, ulaganja u pojedine poslovne prostore, dječje vrtiće i centralni objekt na groblju. Iz navedenog je vidljivo da Grad Rijeka nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Dio imovine za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, evidentirana je u izvanbilančnim evidencijama. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Prema obrazloženju, u tijeku je postupak usklađenja zemljišno-knjižnih i katastarskih podataka sa stvarnim stanjem. Do konca 2014. usklađen je manji dio područja Grada Rijeke, odnosno za dvije katastarske općine koje čine 5,0 % površine, a u tijeku je postupak usklađenja za jednu katastarsku općinu koja obuhvaća 15,0 % površine Grada. Nadalje, u tijeku je postupak usklađenja zemljišno-knjižnih i katastarskih podataka sa stvarnim stanjem (nova izmjera). Imovina je u poslovnim knjigama evidentirana po računovodstvenom načelu nastanka događaja uz primjenu metode povijesnog troška. Cijena zemljišta je utvrđena Cjenikom građevinskog zemljišta koji je javno objavljen u službenom glasilu, a ovisi o zoni i namjeni zemljišta. Prije kupnje ili prodaje imovine provodi se procjena ovlaštenog sudskog vještaka.

Pojedine investicije i projekti koji se vode kao imovina u pripremi, su završeni, a nisu pravodobno knjigovodstveno stavljeni u uporabu, na temelju nastanka poslovnog događanja. Prema popisu imovine i obveza za 2014. vidljivo je da su pojedine investicije u tijeku od 2008. Potrebno je utvrditi za koju imovinu u pripremi postoji odgovarajuća dokumentacija te u slučaju da su završeni staviti u uporabu.

Grad Rijeka je ustrojio 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 uz 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 Rijeka nije ustrojio jedinstveni registar imovine. Informacije o nekretninama evidentiraju se u tri izdvojene evidencije: registar zemljišta, objedinjena naplata troškova stanovanja (stambeni, poslovni i garažni prostori) i imovina. Evidencija zemljišta sadrži propisane podatke o vrsti, količini i vrijednosti zemljišta i druge podatke: inventurni broj, oznaka čestice (gruntovni broj, katastarska općina, zemljišno knjižni uložak, udio vlasništva, status, vrsta i podvrsta zemljišta i slično). Također sadrži podatke i dokumente o stjecanju (kupoprodajni ugovori, rješenja o izvlaštenju i slično). Evidencija je povezana s GIS-bazom podataka u kojoj su prikazane sve zemljišne čestice selektirane po statusu (kupljeno, stečeno pravnim slijedom, vlasništvo, suvlasništvo). Nadalje, postoji i popis nerazvrstanih cesta s prikazom u računalnom programu u kome su iskazani podaci o duljini i površini cesta. Objedinjena naplata troškova stanovanja pruža mogućnost evidencije i ažuriranja matičnih podataka u vezi stanova, poslovnih prostora i praćenje svih promjena te povezivanje sa sustavom gdje se pohranjuje skenirana dokumentacija u vezi imovine. Evidencija o imovini daje mogućnost evidencije i ažuriranja fizičkog stanja pojedine imovine, praćenje izmjena, strukture vlasništva i odgovarajuće dokumentacije značajne za imovinu (stanovi, poslovni prostori, objekti kulture, zdravstva, poduzetništva, sporta, mjesni odbori, skloništa i dr.) u vlasništvu ili na upravljanju. Podaci u navedenoj evidenciji su neažurni (zadnja promjena u 2012.). Postoji mogućnosti nadogradnje navedene evidencije ovisno o potrebama. Nadalje, postoji i odvojena evidencija za potrebe zaduženja i naplate poslovnih prostora. Ustrojene pojedinačne evidencije koje prate upravljanje imovinom programski su povezane s knjigovodstvenom evidencijom imovine preko šifre imovine odnosno inventurnog broja imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama. Utvrđene su pojedine razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine te je gradonačelnik prihvatio izvješće središnjeg povjerenstva.

Nadalje, zadužio je pojedine odjele gradske uprave da usklade razlike u potraživanjima i obvezama, da redovno dostavljaju podatke o promjenama površine i vrijednosti objekata, izvrše procjenu vrijednosti objekata te poduzimaju radnje za upis vlasništva i uređenje katastarskog i gruntovnog stanja za objekte koji nisu evidentirani u knjigovodstvenim evidencijama Grada, da po okončanju investicija i dodatnih ulaganja poduzimanju mjere za stavljanje navedenih ulaganja u upotrebu i drugo.

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje nastaviti obavljati popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Rijeka 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 i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje, predlaže se, u skladu s financijskim mogućnostima poduzeti aktivnosti kako bi se investicije koje se vode kao imovina u pripremi završile u cilju stavljanja objekata u funkciju za koju su namijenjeni. Predlaže se nastaviti s aktivnostima upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Također se predlaže nadopuniti postojeći registar ili ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Rijeka, 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 je donio Strategiju razvoja Grada Rijeke od 2014. do 2020., kojom su obuhvaćeni projekti koji se odnose na imovinu Grada. Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom, nije donesena. Osim godišnjeg proračuna kojim se planiraju prihodi i rashodi od upravljanja i raspolaganja imovinom, Grad donosi godišnji plan rada u kojem su planirane aktivnosti nadležnog odjela za poslove gospodarenja imovinom te je donio godišnji plan energetske učinkovitosti u neposrednoj potrošnji energije u imovini u vlasništvu Grada.

Grad Rijeka je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje uz naknadu, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Grad je prodavao i kupovao poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište, kupovao poslovne prostore i građevinsko zemljište, davao pravo građenja te koristio poslovne prostore drugih pravnih osoba. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Grada Rijeka odnosno, Odlukom o najmu stanova, Odlukom o građevinskom zemljištu, Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem (licitacijom), Cjenikom građevinskog zemljišta, Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora, Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora i Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru.

Odlukom o najmu stanova se propisuju uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje stana u vlasništvu Grada u najam, najamnina te prava i obveze ugovornih strana u svezi s najmom stana ili dijela stana te postojećeg stambenog prostora koji se, sukladno odredbama Zakona o najmu stanova, ne može smatrati stanom.

Odlukom o građevinskom zemljištu se uređuje priprema građevinskog zemljišta za gradnju i uređenje, prodajna cijena građevinskog zemljišta te način, uvjeti i postupak prodaje i drugih oblika raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada. Građevinskim zemljištem se smatra zemljište unutar i izvan građevinskog područja, koje je izgrađeno ili dokumentom prostornog uređenja namijenjeno za građenje građevina i uređenje javnih površina, a nalazi se unutar granica Grada. Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada. Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojem Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i Republike Hrvatske. Isto tako, odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Gradskom odlukom je predviđeno da nadležni gradski odjel može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog prostora u podzakup u sljedećim slučajevima: u poslovnom prostoru u kojem je predviđeno obavljanje zdravstvene djelatnosti, obrazovne djelatnosti, djelatnosti kulture, socijalne skrbi, tehničke kulture i sporta, supružniku, djeci, posvojenicima ili pastorcima zakupnika ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt te radnicima koji su najmanje posljednjih pet godina bili zaposleni kod zakupnika, zdravstvenim radnicima određenim propisom kojim se uređuju uvjeti i postupak za davanje u zakup dijelova domova zdravlja i ljekarničkih zdravstvenih ustanova, te bankama za postavu bankomata. Osim toga, Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u drugim slučajevima kada to ocijeni opravdanim. S obzirom da ugovori o podzakupi zaključeni tijekom 2014. nisu udovoljavali propisane uvjete nadležni gradski odjel nije mogao odlučivati o zaključivanju ugovora, te su ugovori zaključeni na temelju zaključaka gradonačelnika. Iako su utvrđeni slučajevi za davanje poslovnih prostora u podzakup, pravilo davanja u podzakup u 2014. bio je na temelju ocjene gradonačelnika za koje nema utvrđenih kriterija i mjerila. Grad je u promatranom razdoblju te ranijih godina, priznavao troškove ulaganja zakupnicima.

Postupak priznavanja troška nije uređen posebnim aktom ili procedurom, već se o svakom ulaganju odlučivalo pojedinačno na temelju procjene.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku i na mrežnim stranicama Grada.

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 Rijeka te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također, predlaže utvrditi jasnije kriterije i mjerila davanja poslovnih prostora u podzakup te donijeti interni akt, odnosno procedure kojim će se urediti postupak priznavanja troška ulaganja zakupnika. Donošenjem navedenih dokumenata Grad 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 Rijeka je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 1 842 poslovna prostora površine 216 566 m², 2 021 stanom površine 97 687 m² i 7 581 106 m² građevinskog zemljišta. Grad nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 227.794.655,00 kn, najma stanova u iznosu 21.640.588,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 8.277.670,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 3.539.240,00 kn, prodaje stanova u iznosu 7.170.484,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 71.218.534,00 kn i drugih oblika raspolaganja zemljištem u iznosu 14.355.854,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora, zemljišta i objekata javne namjene (sportskih objekata i objekata tehničke kulture za provedbu programa javnih potreba u sportu i tehničkoj kulturi) u iznosu 29.196.440,00 kn, nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 837.648,00 kn, kupnju stanova u iznosu 2.121.193,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 55.524.193,00 kn.

Od ukupno 1 842 poslovna prostora površine 216 566 m², 16 poslovnih prostora površine 11 127 m² koristi Grad za svoje potrebe, 24 poslovna prostora površine 10 018 m² koriste trgovačka društva i proračunski korisnici, 22 poslovna prostora površine 11 007 m² koriste tijela državne uprave, 20 poslovnih prostora površine 1 897 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, 209 poslovnih prostora površine 18 976 m² koriste udruge uz plaćanje zakupnine, 1 306 poslovnih prostora površine 132 759 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja, a 245 poslovnih prostora površine 30 782 m² se ne koristi.

Grad je ustrojio Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom u kojem se obavljaju poslovi upravljanja, evidentiranja, stjecanja, otuđivanja, gradnje, održavanja, davanja u najam, davanja u zakup, davanja na upravljanje i davanja na korištenje svih objekata javne, poslovne i stambene namjene u vlasništvu Grada.

Međutim, s manjim dijelom poslovnih prostora u sportskim objektima te objektima namijenjenim poduzetničkim inkubatorima upravljaju gradski odjeli nadležni za navedene djelatnosti. Koncem 2014. u sportskim objektima je bilo 82 poslovna prostora, a djelatnost poduzetničkog inkubatora se obavljala u dva objekta (poslovna prostora) koji je koristilo 36 korisnika.

Iako Grad poduzima aktivnosti za davanje poslovnih prostora u zakup, u razdoblju od 2012. do 2014. je zabilježen pad prihoda od zakupnine te je manji broj poslovnih prostora, odnosno površina poslovnog prostora koji je u zakupu, odnosno koji se koristi. U 2014. je ostvaren prihod od zakupnine u iznosu 70.035.312,00 kn, što je za 6.670.951,00 kn manje ili 8,7 % odnosu na 2012. kad je ostvaren prihod u iznosu 76.706.263,00 kn. Koncem 2012. zakupljeno je, odnosno koristi se ukupno 1 651 poslovni prostor ukupne površine 189 508 m², dok je 2014. broj poslovnih prostora u upotrebi 1 597 ukupne površine 185 784 m², što je za 54 poslovna prostora površine 3 724 m² manje.

Na pad prihoda je dijelom utjecala gospodarska situacija koja je, uz izgradnju trgovačkih centara, također, dijelom utjecala i na učinkovitost realizacije projekata koji obuhvaćaju stavljanje u upotrebu pojedinih poslovnih prostora. Grad je stekao u vlasništvo devedesetih godina prošlog stoljeća poslovne prostore (zgrade bivših industrijskih pogona) na dvije lokacije. Prostor na prvoj lokaciji koristi trgovačko društvo u vlasništvu Grada za pružanje usluga parkirališta. Projektom Grada u zgrade bivših industrijskih pogona je planirano preseljenje gradske knjižnice i muzeja. Iako je u početku bila planirana izgradnja novih zgrada, zbog nepovoljne financijske situacije je odlučeno da se navedene ustanove presele u postojeće zgrade što smanjuje troškove investicije. Planirana vrijednost investicije je 140.000.000,00 kn, a realizacija je planirana putem tri faze kroz šest godina, odnosno do 2018. iz više izvora financiranja te traženje ozbiljnih strateških partnera. Na drugoj lokaciji gdje se nalazi poslovni prostor (zgrada bivšeg industrijskog pogona) površine 7 169 m² kojeg koristi Grad za svoje potrebe, planirana je prodaja zemljišta radi izgradnje poslovnog kompleksa s garažom ukupne površine 23 700 m². Obveza investitora je pribavljanje potrebnih dozvola, a obveza Grada je izrada detaljnog plan uređenja. Planirana vrijednost investicije je 15.000.000 EUR. Grad je ranijih godina pokušavao prodati navedeni poslovni prostor. Tijekom 2004. Grad je kupio 32 poslovna prostora (stara željeznička skladišta) površine 11 130 m² radi projekta izgradnje kompleksa koji obuhvaća autobusni kolodvor, garažu, trgovački centar, uslužne sadržaje te višenamjensku dvoranu. Projektom je planirano rušenje starih skladišta. Idejno urbanističko- arhitektonsko rješenje je izrađeno 2006., a detaljni urbanistički plan terminala je usvojen 2007. Tijekom 2008. je izrađena projektna dokumentacija (idejni projekt, glavni projekt i izvedbeni projekt) te je pribavljena lokacijska dozvola. Troškovi izrade navedene dokumentacije iznosili su približno 8.800.000,00 kn. Gradsko vijeće je u ožujku 2011. donijelo odluku o prihvaćanju prijedloga izgradnje autobusnog kolodvora modelom javno-privatnog partnerstva. Planirana vrijednost investicije je 49.000.000 EUR. S izgradnjom je trebalo početi koncem 2011., odnosno početkom 2012., a planirano trajanje izgradnje je dvije godine. U vrijeme obavljanja revizije (rujan 2015.) dio starih skladišta je u zakupu i naplaćuje se zakupnina, a dio koristi Grad za potrebe upravnog odjela za komunalni sustav, odjela za kulturu i odjela za sport i tehničku kulturu.

Grad ima u vlasništvu nekretnine koje nisu stavljene u upotrebu prema planiranoj namjeni i dinamici. Vrijeme realizacije projekata koje obuhvaća stjecanje vlasništva nad nekretninom i izradu projektna dokumentacije je deset i više godina u kojem razdoblju, Grad kao vlasnik, ima troškove održavanja i osiguranja navedenih nekretnina, zbog nezainteresiranosti potencijalnih investitora.

Zbog sporog ishოდovanja potrebne dokumentacije za realizaciju projekata javlja se potreba za usklađenjem projektne dokumentacije s propisima, promjenama u prostoru, novim tehničkim rješenjima i idejama te zahtjevima i potrebama građanima, što opet povećava vrijednost investicije.

Isto tako, za manji dio poslovnih prostora je procijenjeno da ih nije isplativo urediti zbog nepovoljnog odnosa troškova uređenja i prihoda od zakupnine. Prema obrazloženju, u tijeku je izrada prijedloga s popisom navedenih poslovnih prostora namijenjenih za prodaju. Također, po okončanju upravnih postupaka za povrat vlasništva, u razdoblju od 2012. do 2014. Grad je vratio ukupno 24 poslovna prostora vlasnicima.

Na temelju odluke gradskog vijeća u veljači 2012. obavljena je zamjena poslovnog prostora. U postupku potpunog izvlaštenja nekretnine koji se vodi kod nadležnog ureda državne uprave, s fizičkom osobom je postignuta nagodba u kojoj je Grad stekao u vlasništvo suvlasnički dio nekretnine koji, u skladu s detaljnim planom uređenja predstavlja dio građevne čestice pješačkog prolaza, a fizička osoba dobiva drugi poslovni prostor. Navedene nekretnine su procijenjene od strane ovlaštenog sudskog vještaka te je, uz priznavanje troškova ulaganja u poslovni prostor fizička osoba uplatila razliku u vrijednosti nekretnina.

Za sve poslovne prostore koji su u zakupu, odnosno dani su na korištenje, zaključeni su ugovori te je ugovorena zakupnina. Grad redovito javno objavljuje natječaje za zakup poslovnog prostora. Javni natječaj se objavljuje u dnevnom tisku, na mrežnim stranicama Grada te na oglasnoj ploči Grada. Na poslovnom prostoru koji se daje u zakup daje se obavijest o objavljenom javnom natječaju. Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja. Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja sastoji se od predsjednika i dva člana, a imenuje ga gradonačelnik, na vrijeme od dvije godine. U sastav Povjerenstva imenuju se članovi iz tri gradska odjela koji su nadležni za poslove gospodarenja imovinom, poduzetništva te financija.

Tijekom 2014. je zaključeno deset ugovora o podzakupu na temelju zaključka gradonačelnika jer su zahtjevi ocijenjeni opravdanim. Prostori su dodijeljeni u skladu s gradskom odlukom. Prema podacima Grada, koncem 2014. u podzakupu je bilo 126 poslovnih prostora ukupne površine 18 542 m² što čini 14,0 % ukupno iznajmljene površine poslovnih prostora drugim subjektima putem javnog natječaja (132 759 m²). Ukupno ostvareni prihodi od podzakupa u 2014. iznose 12.149.625,00 kn.

Koncem 2014. Grad Rijeka je upravljao i raspolagao s 2 021 stanom ukupne površine 97 687 m², od kojih je 415 stanova površine 21 695 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, 1 415 stanova površine 66 814 m² je dan u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, 86 stanova površine 4 249 m² se bespravno koristi, a 105 stanova površine 4 929 m² su izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o najmu stanova. Prema Odluci o najmu stanova, stanovi se dodjeljuju na rok do 15 godina, prema konačnoj listi prioriteta po redosljedu podnositelja zahtjeva koja se utvrđuje za razdoblje od četiri godine. Nakon javnog natječaja tijekom 2011. utvrđena je lista prioriteta za razdoblje od četiri godine (2012. do 2015.) na kojoj je u tijeku obavljanja revizije bilo 691 neriješenih zahtjeva. U razdoblju od 2012. do 2014. prema listi prioriteta po redosljedu podnositelja dodijeljena su 53 stana.

Nadalje, u istom razdoblju dodijeljeno je 26 stanova po odluci gradonačelnika, od čega pet izvan liste prvenstva za osobe zaposlene u području zdravstva, kulture, sporta, visokog školstva, pravosuđa i policije čiji su rezultati značajni za Grad prema odredbama članka 62. Odluke o najmu stanova. Isto tako, 21 stan dodijeljen je na prijedlog Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb zbog loših zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih, obiteljskih i sličnih razloga za osobe koje su na listi i izvan liste prvenstva u skladu s odredbama članka 29. i 62. Odluke o najmu stanova. U razdoblju 2012. do 2014. dodijeljeno je 35 zamjenskih stanova. Zamjenski stanovi se dodjeljuju korisnicima stanova koji se vraćaju u vlasništvo prijašnjem vlasniku ili su namijenjeni rušenju radi gradnje kada je investitor Grad Rijeka. Za stanove koji se bespravno koriste u tijeku su sudski postupci. Prema pisanom očitovanju Grad Rijeke, stanovi izvan upotrebe se odnose na stanove koji su u postupku dodjele, stanove koji nisu uvjetni za stanovanje, te se uređuju, stanovi koji nisu uvjetni za stanovanje te se prodaju i stanove za koje je u tijeku postupak povrata na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Grad Rijeka je od 2012. do 2014. prodao 55 stanova u vlasništvu i suvlasničkih dijelova ukupne površine 2 493 m² te ostvario ukupne prihode u iznosu 7.170.485,00 kn. Prodaja je obavljena na temelju Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeka te Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Rijeke hrvatskim radnim vojnim invalidima i članovima obitelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja. Vrijednost stanova je utvrđena na temelju procjene sudskog vještaka, a prodaje su obavljene putem javnih nadmetanja. Pravo prvokupa ima dosadašnji najmoprimac ukoliko prihvati najvišu ponuđenu cijenu. Ugovoreno je plaćanje jednokratno u roku 60 dana od zaključenja ugovora ili obročno u roku dvije godine. Nadalje, u navedenom razdoblju četiri stana su vraćena prijašnjim vlasnicima, a dva su srušena.

Grad Rijeka je od 2012. do 2014. kupio dva stana ukupne površine 129,49 m² s okućnicom u vrijednosti 2.231.370,00 kn (prosječno 17.232,00 kn/m²) od trgovačkog društva. Navedeno društvo je na temelju predugovora o kupoprodaji nekretnine iz 2008. te ugovora iz 2010., kupilo od Grada Rijeke 1 419 m² građevinskog zemljišta u vrijednosti 387.387 EUR ili u kunsnoj protuvrijednosti 2.810.306,00 kn (273 EUR /m²) za izgradnju zgrade u kojoj su uređeni navedeni stanovi. Kupac se obvezao dio cijene zemljišta platiti davanjem u vlasništvo Gradu suvlasničkog dijela izgrađene nekretnine (zgrade i zemljišta), odnosno stanova u zgradi koja će biti izgrađena na tom zemljištu. Dio kupoprodajne cijene u iznosu 358.060,00 kn kupac je platio 2008. na temelju zaključenog predugovora. Za preostalu vrijednost u iznosu 2.377.245,00 kn ugovorom je utvrđeno da će ugovorene strane zaključiti dodatak ugovoru za predaju u vlasništvo i posjed odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine izgrađene na navedenom zemljištu. U siječnju 2012. zaključen je prvi dodatak ugovoru prema kojima se zbog objektivnih okolnosti produžuje rok dovršenja zgrade do 1. studenoga 2012. Prema procjeni sudskog vještaka koncem 2013. vrijednost dva stana s okućnicom iznosi 2.231.370,00 kn. Koncem 2014. zaključen je drugi i treći dodatak ugovoru radi podmirenja preostalog dijela kupoprodajne cijene za kupljeno zemljište. Kupac zemljišta umjesto plaćanja, prenosi u vlasništvo Grada Rijeke izgrađena dva stana ukupne površine 129,49 m² u vrijednosti 2.231.370,00 kn (prosječno 17.232,00 kn/m²) te preuzima obvezu plaćanja ostatka obveze prema Gradu u iznosu 145.876,00 kn. Vrijednost navedena dva stana bez uređenog i opremljenog zemljišta iznosi 1.857.975,00 kn, odnosno 14.403,00 kn/m².

Za usporedbu konačna cijena stana izgrađena po modelu poticajne stambene izgradnje putem Agencije za društveno poticanu stanogradnju u Rijeci za stanove useljene koncem 2014. iznosila je od 6.625,00 kn do 7.600,00 kn/m², ovisno o površini stana, što je gotovo dvostruko niže od cijene kvadrata kupljenog stambenog prostora. Prije kupnje stanova nije napravljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine u odnosu na kupnju stanova po tržišnim uvjetima i druge oblike stjecanja, te nije sastavljena procjena rashoda potrebnih za navedene stanove. Navedeni stanovi su 2013. predani na upravljanje Gradu. Prema evidenciji stanova u najmu Grada, koncem 2014. jedan stan je dan u najam a za drugi nema podataka. Nadalje, Grad Rijeka je u razdoblju od 2012. do 2014. stekao 47 stanova nasljeđivanjem od kojih su neki opterećeni hipotekom te je jedan stan stekao razdvajanjem (jedan stan je uređenjem pregrađen u dva dijela). Nadalje, Grad Rijeka upravlja i raspolaže s dva zatvorena parkirališna prostora (garaže) za potrebe stanara gradskih stanova površine 5 507 m².

Prema podacima Grada, Grad Rijeka je od 2012. do 2014. zaključio 50 ugovora o prodaji zemljišta u vlasništvu Grada Rijeka, 21 ugovor o zamjeni građevinskog zemljišta, te 25 ugovora o kupnji građevinskog zemljišta. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Odluke o građevinskom zemljištu. Popis ugovora o kupnji, prodaji i zamjeni zemljišta sadrži podatke o namjeni zemljišta, te je većina prodaje i zamjene zemljišta obavljena za stambene i višestambene svrhe, a Grad je kupovao zemljište u navedenom razdoblju u svrhu izgradnje nerazvrstanih cesta, poslovne zone, izgradnje sveučilišne avenije (Kampus Trsat) i izgradnje nogometnog kampa Rujevica.

Koncem 2014. Grad Rijeka je raspolagao sa 7 581 106 m² građevinskog zemljišta. Grad raspolaže s podacima o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta).

Prema evidencijama Grada Rijeka, od 2012. do konca 2014. zaključena su četiri ugovora o pravu građenja radi izgradnje zgrade, podzemnih garaža i građevine za trafostanice za električnu energiju. Osim navedenih ugovora, u srpnju 2014. Grad Rijeka je zaključio predugovor o osnivanju prava građenja sa trgovačkim društvom u privatnom vlasništvu radi izgradnje nogometnih igrališta s pratećim sadržajima i uređenjem površina (nogometni kamp Rujevica) i rekonstrukcije nogometnog stadiona Kantrida s izgradnjom pratećih sadržaja. Predugovor je zaključen na temelju provedenog javnog natječaja i odluke gradskog vijeća. Prije provedbe natječaja nije izrađena analiza ekonomske opravdanosti odabranog načina raspolaganja nekretninama Grada Rijeke (nogometni stadion i zemljište za izgradnju nogometnog kampa). Odredbama predugovora određeno je područje na kojem su vlasnici Grad Rijeka, Republika Hrvatska, trgovačko društvo i fizičke osobe.

Prema predugovoru, predmet osnivanja prava građenja su katastarske čestice koje su u vlasništvu Grada Rijeka (stadion Kantrida 23 300 m² i nogometni kamp Rujevica 30 000 m²), dok će za druge katastarske čestice (otprilike 23 624 m²) zaključiti dodatak ugovoru nakon rješavanja imovinsko-pravnih priprema odnosno otkupa i prijenosa vlasništva na Grad Rijeku od fizičkih osoba, Republike Hrvatske, te trgovačkog društva. Točne površine katastarskih čestica nisu utvrđene i ugovoreno je da će se utvrditi geodetskim projektom.

Sredstva potrebna za izgradnju priključnih cesta i komunalne infrastrukture za oba projekta planirana su proračunom za 2015. i projekcijama proračuna za 2016. i 2017. u iznosu 49.190.000,00 kn.

Rok osnivanja prava građenja je 50 godina od dana zaključivanja glavnog ugovora o osnivanju prava građenja. U vrijeme obavljanja revizije, u tijeku su radovi na nogometnom kampu Rujevica, te je za dio kampa u srpnju 2015. izdana privremena uporabna dozvola i koristi se, dok ugovor o osnivanju prava građenja nije zaključen. Naknada za pravo građenja, prema odredbama predugovora iznosi 51.994.670,00 kn za stadion Kantrida i 7.920.000,00 kn za nogometni kamp Rujevica. Konačan izračun naknade za pravo građenja utvrditi će se naknadno, a naknada će se plaćati u 50 jednakih godišnjih naknada od dana zaključenja ugovora. S obzirom da ugovor, u vrijeme obavljanja revizije, nije zaključen, naknada se još ne plaća. Predugovorom je određeno da će se na nekretninama koje nisu u vlasništvu Grada a za koje je Grad Rijeka u obavezi riješiti imovinsko-pravnu pripremu i prijenos vlasništva na Grad Rijeku (otprilike 23 624 m²), naknada za pravo građenja utvrditi dodatkom glavnog ugovora (umnoškom jedinične cijene i površine u obuhvatu). Odredbama predugovora, nositelj prava građenja se obvezuje, kao vlasnik izgrađenih sportskih građevina, omogućiti Gradu zakup prostora radi zadovoljavanja javnih potreba u sportu i održavanja pojedinih javnih manifestacija, o čemu će se zaključiti poseban ugovor nakon ishoda uporabne dozvole za izgrađene građevine.

Grad Rijeka je od 2012. do 2014. ostvario rashode za zakup poslovnih prostora i zemljišta u iznosu 29.196.440,00 kn. Rashodi za zakup su ostvareni na temelju zaključenih ugovora sa osam zakupodavaca, a odnose se na zakup zemljišta za izgradnju poslovno-turističkog kompleksa, zakup sportskih objekata i objekata tehničke kulture od trgovačkog društva u vlasništvu, te zakup poslovnih prostora za mjesne odbore. Rashodi za zakup zemljišta namijenjeno izgradnji poslovno-turističkog kompleksa u 2014. su ostvareni u iznosu 1.940.134,00 kn. Grad je 2006. zaključio ugovor o najmu nekretnine predviđene za izgradnju poslovno-turističkog kompleksa na 15 godina. Do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.), Grad je za najam ostvario rashode u iznosu 14.581.629,00 kn, a izgradnja navedenog objekta nije započeta.

Državni ured za reviziju predlaže sastaviti analizu uzroka pada prihoda od zakupnine te sve manjeg broja poslovnih prostora danog u zakup odnosno površine poslovnog prostora u upotrebi. U cilju učinkovitog upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, preispitati prioritete i uvjete davanja u zakup te razmotriti i druge modele korištenja poslovnih prostora kroz prenamjenu praznih prostora prema potrebama građana uz suradnju mjesne samouprave ili izravno na temelju prikupljanja prijedloga, a u skladu s propisima. S obzirom da Grad ima u vlasništvu nekretnine koje nisu stavljene u upotrebu prema planiranoj namjeni i dinamici, predlaže utvrditi prioritete pri realizaciji projekata, razmotriti i druge modele izgradnje i financiranja. Predlaže se, prije kupnje i uzimanja u zakup nekretnina, sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrdilo mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Grada. Nadalje, budući se velik broj stanova u odnosu na ukupno dodijeljene stanove, dodjeljuje izvan redoslijeda liste prioriteta, predlaže se preispitati kriterije i način dodjele stanova prema Odluci o najmu stanova, u cilju smanjivanja broja dodijeljenih stanova izvan liste prioriteta. Državni ured za reviziju predlaže prije donošenja odluke o značajnim projektima Grada, izraditi analizu isplativosti odabranog načina raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Rijeka. Nadalje, predlaže zaključiti ugovor o pravu građenja za nogometni kamp Rujevica i nogometni stadion Kantrida. Predlaže se izraditi plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i prijenosa prava vlasništva, kao i otkupa zemljišta koja su obuhvaćena predugovorom.

Državni ured za reviziju predlaže preispitati opravdanost zaključivanja ugovora o najmu nekretnine predviđene za izgradnju poslovno-turističkog kompleksa s obzirom na visoke troškove najma bez realizacije projekta.

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

Na koncu 2014. Grad Rijeka je imao 453 zaposlenika (450 u upravnim odjelima, tri dužnosnika) te 38 osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa.

Prema Odluci o ustrojstvu upravnih tijela Grada Rijeka, u odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom obavljaju se poslovi upravljanja, evidentiranja, stjecanja, otuđivanja, gradnje, održavanja, davanja u najam, davanja u zakup, davanja na upravljanje i davanja na korištenje svih objekata javne, poslovne i stambene namjene u vlasništvu Grada. Objekti javne namjene odnose se na građevine i dijelovi građevine kojima se u obavljanju djelatnosti i zadovoljavanju javnih potreba koriste Grad i ustanove kojih je Grad osnivač, osim objekata komunalne infrastrukture i objekata koji služe obavljanju komunalnih djelatnosti. Objekti poslovne namjene odnose se na građevine koje su namijenjene davanju u zakup za poduzetničke i nepoduzetničke djelatnosti. Gospodarenje objektima poslovne namjene obuhvaća poslove evidentiranja, stjecanja, otuđivanja, gradnje, održavanja, davanja u zakup, naplate zakupnine, kao i poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrada u kojima se ti prostori nalaze.

Upravljanje zemljištem i manjim dijelom poslovnih prostora obavlja se unutar drugih upravnih odjela Grada. Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem vodi evidenciju zemljišta u vlasništvu Grada, rješava imovinsko-pravne odnose i tehničku pripremu građevinskog zemljišta za realizaciju kapitalnih i razvojnih projekata Grada i druge poslove upravljanja zemljištem. S dijelom poslovnih prostora u sportskim objektima te objektima namijenjenim poduzetničkim inkubatorima upravljaju gradski odjeli nadležni za navedene djelatnosti (Odjel gradske uprave za sport i tehničku kulturu i Odjel gradske uprave za poduzetništvo). Koncem 2014. u sportskim objektima je bilo 82 poslovna prostora, a djelatnost poduzetničkog inkubatora se obavljala u dva objekta (poslovna prostora) koji je koristilo 36 korisnika.

Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod raspolaganja i upravljanja nekretninama. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (49 zaposlenika u Odjelu gradske uprave za upravljanje imovinom te zaposlenici u drugim odjelima koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja imovinom).

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Rijeka je ustrojio Ured za unutarnju reviziju Grada. Prema dostavljenim podacima, Ured za unutarnju reviziju je obavio tijekom 2009. reviziju pravni promet zemljištem, a cilj revizije je bio provjeriti postojanje i primjenu sustava unutarnjih kontrola u procesu provođenja pravnog prometa zemljištem. Tijekom 2012. obavljena je revizija upravljanja poslovnim prostorima u cilju ostvarivanja maksimalnih prihoda od zakupnina uz optimalna ulaganja i održavanje radi poboljšanja kvalitete poslovnih prostora.

Državni ured za reviziju predlaže raspolagati svim nekretninama u vlasništvu Grada i obavljati poslove vezane za upravljanje nekretninama unutar jednog upravnog odjela. Predlaže se unutarnjim revizijama i nadalje obuhvatiti aktivnosti vezane uz raspolaganje i upravljanje imovinom.

Grad Vrbovsko

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Vrbovsko kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Grada je 280 km², a obuhvaća 65 naselja s 5 076 stanovnika. Grad Vrbovsko razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u treću skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 81.843.306,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.440.686,00 kn ili 5,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 55.863.984,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 25.979.322,00 kn.

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

Tablica broj 46

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Vrbovsko 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) | 7.863.191,00 | 8.216.169,00 | 8.216.168,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 34.477.870,00 | 34.413.004,00 | 36.426.152,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 7.545.912,00 | 7.650.120,00 | 7.716.423,00 |
| 4. | Druga imovina | 3.208.059,00 | 2.986.204,00 | 3.505.241,00 |
| | Ukupno | 53.095.032,00 | 53.265.497,00 | 55.863.984,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Vrbovsko koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 170.465,00 kn ili 0,3 %, a koncem 2014. veća je za 2.598.487,00 kn ili 4,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 55.863.984,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 65,2%, zemljište s 14,7 %, imovina u pripremi s 13,8 % i druga imovina sa 6,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na školsku sportsku dvoranu, poslovne prostore, stanove, mrtvačnice, uredsku zgradu, sportske objekte unutar rekreacijskog centra, objekte komunalne infrastrukture i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi većinom se odnosi na ulaganja na prometnicama, vodoopskrbi i odvodnji, a druge imovine na projektну dokumentaciju, postrojenja i opremu te prijevozna sredstva.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 18.414.902,00 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 268.517,00 kn, što čini 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 47 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Vrbovsko za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 47

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 273.157,00 | 181.616,00 | 152.499,00 |
| 2. | Najam stanova | 57.070,00 | 58.014,00 | 50.167,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 0,00 | 275.672,00 | 65.851,00 |
| | Ukupno prihodi | 330.227,00 | 515.302,00 | 268.517,00 |

Grad Vrbovsko je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.114.046,00 kn.

Prema podacima Grada Vrbovsko, na koncu 2014. Grad raspolaže sa 41 poslovnim prostorom i 51 stanom, ali nema podataka o površini građevinskog zemljišta kojim raspolaže.

U tablici broj 48 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova prema podacima Grada Vrbovsko od 2012. do 2014.

Tablica broj 48

Broj i površina poslovnih prostora i stanova
Grada Vrbovsko 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 | 46 | 43 | 41 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 2 100 | 2 143 | 2 084 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 51 | 51 | 51 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 2 160 | 2 160 | 2 160 |

Grad ne raspolaže podacima o površini zemljišta u vlasništvu Grada. Od 2012. do 2014. Grad Vrbovsko je zbog rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, prestao upravljati i raspolagati sa šest poslovnih prostora.

U vezi nekretnina koje se nalaze na području Grada, a u vlasništvu su Republike Hrvatske, Grad je iskazao interes za devet nekretnina unutar Projekta 200 Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom. Pet nekretnina se odnosi na vodocrpilišta i vodospreme, a četiri nekretnine se odnose na gospodarske cjeline (ribnjaci, odlagalište otpada, dvorac i farma). Kako se radi o općem i gospodarskom interesu Grad je predložio da Republika Hrvatska daruje navedene nekretnine Gradu. Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na odlagalištu otpada započeto je 2005. Grad je izradio prijedlog sporazuma o suvlasničkoj zajednici između Republike Hrvatske, Grada i gradskog komunalnog društva, napravljen je parcelacijski elaborat i dobivena potvrda o usklađenosti elaborata s lokacijskom dozvolom te procjena nekretnine, ali do vremena obavljanja revizije imovinsko pravni odnosi nisu riješeni.

Grad Vrbovsko ne vodi sudske sporove vezane uz nekretnine i nema upisanih hipoteka nad nekretninama.

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 evidentirane 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 Grada Vrbovsko na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 8.216.168,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 36.426.152,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 8.370.736,00 kn ili 23,0 %, a na sadašnju vrijednost stanova 2.138.541,00 kn ili 5,9 %.

U poslovnim knjigama su evidentirani poslovni prostori, stanovi i zemljišta. Podaci o zemljištu u vlasništvu Grada nisu cjeloviti, ali se kontinuirano provode aktivnosti na popisivanju katastarskih čestica i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. U poslovnim knjigama se vode dva stana koja su, na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, vraćena 2002. ranijim vlasnicima. Stanovi su obuhvaćeni popisom na dan 31. prosinca 2014. Na temelju rješenja nadležnog Ureda državne uprave, vlasništvo fizičkih osoba je upisano u zemljišne knjige te stanovi ne bi trebali biti evidentirani u poslovnim knjigama Grada. Prema procjeni, u zemljišnim knjigama je upisano vlasništvo Grada na 70,0 % nekretnina od čega je 90,0 % podataka iz zemljišnih knjiga usklađeno s podacima u katastru. Vrijednost poslovnih prostora i stanova je procijenio sudski vještak u 2011., ali podaci nisu usklađeni s knjigovodstvenim podacima. Zemljišta nisu bila procijenjena. Iz navedenog je vidljivo da Grad Vrbovsko nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati.

Grad Vrbovsko je ustrojio 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 uz 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 Vrbovsko nije ustrojio registar imovine. Ustrojene su evidencije, odnosno registri nerazvrstanih cesta, poslovnih prostora, stanova, mrtvačnica i rasvjetnih tijela te je u tijeku ustrojavanje registra zemljišta.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Vrbovsko 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. Nadalje se predlaže nastaviti s postupkom upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do tada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Grad Vrbovsko je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, te stanove u najam. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i stanovima utvrđeni su i internim aktima Grada Vrbovsko odnosno Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada, Odlukom o davanju stanova u najam, Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu te Odlukom o zakupu zemljišta za postavu kioska, naprava i drugih montažnih (privremenih) objekata. Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada, kao i poslovnog prostora na kojem Grad ima pravo raspolaganja i korištenja. Odlukom o davanju stanova u najam propisuje se postupak i uvjeti za davanje stanova u najam, kriteriji i tijela za davanje stanova koji su u vlasništvu Grada, visina najamnine, prava i obveze ugovornih strana te postupak i uvjeti za davanje suglasnosti za zamjenu stanova. Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu uređuju se način i uvjeti prodaje stanova u vlasništvu Grada.

Grad je prodavao i kupovao građevinsko zemljište. Uvjeti i procedure kod prodaje poslovnih prostora te kupnje i zemljišta nisu uređeni posebnim aktima. Prodaja i kupnja zemljišta provedena je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata Grada. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati i prodavati.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada.

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 Vrbovsko te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja zemljištem. Donošenjem navedenih dokumenata Grad bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Vrbovsko je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 41 poslovnim prostorom površine 2 084 m² i 51 stanom površine 2 160 m², ali nema podataka o površini građevinskog zemljišta kojim raspolaže. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. Ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 607.272,00 kn, najma stanova u iznosu 165.251,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 341.523,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnog prostora za potrebe gradske knjižnice u iznosu 10.850,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 413.102,00 kn. Polovina poslovnih prostora kojima raspolaže Grad izgrađeno je od 1900. do 1950., dok je približno dvije trećine stanova izgrađeno od 1814. do 1956. Prema obrazloženju Grada, veći dio navedene imovine je u lošem građevinskom stanju te bi trebalo izdvojiti znatna financijska sredstva za poboljšanje stanja, što prema sadašnjoj situaciji, Grad nije u mogućnosti.

Od ukupno 41 poslovnog prostora površine 2 084 m², jedan poslovni prostor površine 560 m² koristi Grad za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 404 m² koriste proračunski korisnici uz naknadu, dva poslovna prostora površine 22 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, jedan poslovni prostor površine 46 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, 20 poslovnih prostora površine 721 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a 14 poslovnih prostora površine 331 m² se ne koristi jer nema interesa. U slučajevima kada su poslovni prostori u lošijem građevinskom stanju ili su iz nekog drugog razloga neatraktivni za uzimanje u zakup, na temelju odluke gradonačelnika kod sljedećeg raspisivanja natječaja može se utvrditi zakupnina u visini 50,0 % utvrđene zakupnine gradskom odlukom.

Na temelju zaključka gradonačelnika udruzi je dodijeljen poslovni prostor za obavljanje redovite djelatnosti bez naknade dok se ne izvrši sanacija zgrade, odnosno do osposobljavanja poslovnog prostora za normalnu uporabu.

Koncem 2014. Grad Vrbovsko je upravljao i raspolagao s 51 stanom ukupne površine 2 160 m², od kojih je 39 stanova površine 1 717 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, a 12 stanova površine 443 m² je dano u najam sa slobodno ugovorenim najamninom. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju stanova u najam.

Od 2012. do 2014. Grad je prodao dvije nekretnine koje je dobio na temelju Zakona o nasljeđivanju (ošasna imovina), prodao zemljište te zamijenio nekretninu s fizičkim osobama. Prodaja imovine objavljena je na mrežnim stranicama Grada i lokalnog glasila te na oglasnoj ploči Grada. O raspisivanju natječaja za prodaju te zaključenju ugovora donesene su odgovarajuće gradske odluke, a početnu vrijednost imovine procijenio je ovlašteni sudski vještak.

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

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

Na koncu 2014. Grad Vrbovsko je imao 15 zaposlenika (jedanaest u jedinstvenom upravnom odjelu, dva dužnosnika i dva zaposlenika u vlastitom komunalnom pogonu) te deset osoba na javnim radovima i sedam osoba 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 obavlja pet zaposlenika unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Baška

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Općina Baška kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 101 km², a obuhvaća četiri naselja s 1 674 stanovnika. Općina se razvrstava prema indeksu razvijenosti u petu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 104.007.495,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.301.009,00 kn ili 1,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 44.836.512,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 59.170.983,00 kn.

U tablici broj 49 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Baška na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 49

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Baška 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) | 10.396.479,00 | 11.451.589,00 | 11.977.649,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 19.869.071,00 | 22.569.865,00 | 22.986.629,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 180.712,00 | 49.184,00 | 49.184,00 |
| 4. | Druga imovina | 10.484.350,00 | 11.331.003,00 | 9.823.050,00 |
| | Ukupno | 40.930.612,00 | 45.401.641,00 | 44.836.512,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Baška koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.471.029,00 kn ili 10,9 %, a koncem 2014. manja je za 565.129,00 kn ili 1,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 44.836.512,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 51,3 %, zemljište s 26,7 %, druga imovina s 21,9 % i imovina u pripremi s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, nematerijalnu imovinu i drugu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 21.317.880,00 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 564.501,00 kn, što čini 2,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 50 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Baška za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 50

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 333.317,00 | 392.346,00 | 353.751,00 |
| 2. | Prodaja zemljišta | 389.950,00 | 90.310,00 | 210.750,00 |
| | Ukupno | 723.267,00 | 482.656,00 | 564.501,00 |

Općina Baška je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.770.424,00 kn.

Prema podacima Općine Baška, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 41 poslovnim prostorom te 812 382 m² zemljišta.

U tablici broj 51 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Baška. Površina zemljišta koncem 2014. iznosi 812 382 m² na temelju provedene nove izmjere dijela prostora (jedna katastarska općina) i podataka iz prostornih planova. Općina Baška nema stanova u vlasništvu.

Tablica broj 51

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Baška 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 | 40 | 40 | 41 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 6 214 | 6 214 | 6 283 |
| II. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 812 382 |

Na nekretnini (zgrada dječjeg vrtića) koja je u vlasništvu Općine Baška upisana je hipoteka na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine s poslovnom bankom radi osiguranja iznosa od 880.557,11 EUR u kunsjoj protuvrijednosti s ugovorenim kamatama, naknadama, troškovima i zateznom kamatom.

U tijeku je 36 sudskih sporova pojedinačne vrijednosti od 10.000,00 kn do 150.000,00 kn radi utvrđivanja prava vlasništva i predaje u posjed, prava služnosti prolaza i slično. U dva spora Općina Baška je tužitelj, a u ostalima tuženik. Nadalje, u tijeku je rješavanje 42 prigovora zbog upisa vlasništva prilikom nove izmjere zemljišta.

Većina prigovora se odnosi na upis Republike Hrvatske na neprocijenjeno zemljište u postupku pretvorbe i privatizacije uz primjenu odredbi Zakona o turističkom zemljištu, Zakona o poljoprivrednom zemljištu i Zakona o šumama te fizičkih osoba na javno dobro uz primjenu odredbi Zakona o cestama.

Općina Baška ne koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske. Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture - Lučka kapetanija Rijeka, Ispostava Baška ima ured u zgradi Općine Baška. Lučka uprava od 1997. koristi 19 m² poslovnog prostora, a zakupnina je plaćana do konca 2001. Budući Republika Hrvatska polaže vlasnička prava na navedene prostore, a zbog bojazni da se Lučka kapetanija Rijeka, Ispostava Baška ne zatvori (bitna za potrebe Općine), Lučka kapetanija koristi navedene prostore bez plaćanja zakupnine.

Općina Baška je 2007. godine, zbog pripreme gradnje poslovnog objekta i pristupnog puta prema prijašnjoj prostorno-planskoj dokumentaciji, od Republike Hrvatske zatražila ustupanje vlasništva na dijelu od 4/5 nekretnine, a 1/5 je u vlasništvu fizičke osobe. Navedeno nije realizirano do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.).

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 evidentirane 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 Baška na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 11.977.649,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 22.986.629,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 15.639.270,00 kn ili 68,0 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Baška kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Krk te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirana sva zemljišta i druge nekretnine u vlasništvu (nesređeno stanje u zemljišnim knjigama) te Općina Baška nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaze odnosno o imovini s kojom bi uz primjenu odredbi zakona i drugih propisa trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama.

Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni. Općina Baška je sufinancirala izradu novog katastra zemljišta i obnove zemljišnih knjiga. Postupak je u tijeku, dovršena je izmjera jedne katastarske općine od postojeće četiri katastarske općine, a kad bude dovršen, dobit će se i potpuno saznanje o vlasništvu nekretnina. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (zemljišne knjige i katastar) s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

U razdoblju 2012. do 2014. nije obavljana procjena vrijednosti nekretnina, osim pri pojedinačnim slučajevima kupnje i prodaje nekretnina na temelju procjene ovlaštenoga sudskog vještaka. U poslovnim knjigama je vrijednost nekretnina evidentirana po cijeni nabave.

Općina Baška 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 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 uz 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 Baška nije ustrojila registar imovine. U tijeku su pripreme za uvođenje navedenog registra (naručen je program). Postoje pomoćne evidencije zgrada i poslovnih prostora, nerazvrstanih cesta, te evidencija zemljišta za dio katastarske čestice Baška nova, za koji je navedeni postupak izmjere pri završetku.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Baška upravlja i raspoložbe ili bi trebala upravljati i raspolagati uz primjenu odredbi zakona i drugih propisa 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. Nadalje se predlaže nastaviti s aktivnostima upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Baška je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, kupovala i prodavala građevinsko zemljište te koristila poslovne prostore drugih pravnih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Baška odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine, a nije donesena odluka o davanju stanova u najam. Općina Baška predviđa izgradnju stanova (kupljeno je zemljište za izgradnju stanova uz mjere poticanje stanogradnje) i posjeduje prazne poslovne prostore koji se eventualno mogu urediti i prenamijeniti u stambeni prostor.

Odlukom o Zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine Baška je uređeno da se poslovni prostori mogu dati u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu, korisnicima proračuna i udrugama bez plaćanja zakupnine, a nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te nije uređeno povremeno korištenje poslovnih prostora. Kupnja i prodaja zemljišta obavljala se na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata Općine.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije i na mrežnim stranicama Općine.

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 Baška te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanje poslovnih prostora u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu, korisnicima proračuna i udrugama, povremeno korištenje poslovnih prostora, davanje stanova u najam te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Donošenjem navedenih dokumenata Općina 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 Baška je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 41 poslovnim prostorom površine 6 283 m² i 812 382 m² zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju zemljišta (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.079.413,00 kn, i prodaje zemljišta u iznosu 691.010,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 136.038,00 kn, najam stanova u iznosu 25.479,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 1.609.259,00 kn.

Na koncu 2014. Općina Baška ima u zakupu dva poslovna prostora ukupne površine 97 m² (poslovni prostor za potrebe poštanskog ureda površine 56 m² zbog primjerene lokacije te u turističkoj sezoni poslovni prostor površine 41 m² za potrebe turističke ambulante) te tijekom turističke sezone u najmu stan za djelatnike turističke ambulante površine 50 m². Ugovorena je mjesečna zakupnina za jedan poslovni prostor 470 EUR/m², a za drugi 512,50 EUR/m² te za stambeni prostor 2.800,00 kn/m².

Od ukupno 41 poslovnog prostora površine 6 283 m², pet poslovnih prostora površine 430 m² koristi Općina za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 186 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine (za poslovne prostorije 104 m² uz naplatu zakupnine te prostor za ribarnicu i skladište ukupne površine 82 m² bez naplate zakupnine), jedan poslovni prostora površine 1 137 m² koriste proračunski korisnik Općine bez naplate, jedan poslovni prostor površine 19 m² koristi tijelo državne uprave bez plaćanja zakupnine, devet poslovnih prostora površine 990 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, 14 poslovnih prostora površine 1 861 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a osam poslovnih prostora površine 1 660 m² se ne koristi zbog lošeg građevinskog i drugog stanja, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup 14 poslovnih prostora ukupne površine 1 861 m². Za 12 poslovnih prostora površine 1 620 m² zaključeni su ugovori.

Dva poslovna prostora površine 241 m² se koriste bez naplate i bez zaključenog ugovora na temelju odluke općinskog poglavarstva iz 2006. prema kojoj se u svrhu stimuliranja poduzetništva daju prostori na korištenje. Jedan od navedenih prostora se odnosi na stambeni prostor i sanitarne prostorije unutar društvenog doma površine 50 m². Prema navedenoj odluci prostori se daju na korištenje na rok od četiri godine, odnosno do 2010. ali se prostori koriste i dalje. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Devet poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka gradskog poglavarstva odnosno gradonačelnika. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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.

Dva poslovna prostora dana su trgovačkim društvu u većinskom vlasništvu Općine Baška na neodređeno vrijeme za potrebe poslovanja (ribarnica i suha marina) na temelju zaključenih ugovora. Nadalje, proračunskom korisniku Općine i proračunskom korisniku državnog proračuna dani su na korištenje bez zaključenih ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Općina Baška je od 2012. do 2014. je prodala 16 zemljišta ukupne površine 1 306 m² uglavnom za formiranje okućnica te na zamjenu zemljišta površine 125 m². Navedena zemljišta nisu bila evidentirana u poslovnim knjigama. Ugovorena je kupoprodajna cijena u ukupnom iznosu 1.686.227,00 kn po cijenama od 200,00 kn/m² do 1.922,75 kn/m².

Prodaja je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Odluke o raspolaganju nekretninama, početna cijena je utvrđena procjenom sudskog vještaka.

U razdoblju 2012. do 2014. nabavljeno je građevinsko zemljišta za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture, nove katastarske izmjere, izgradnju stanova uz mjere poticajne stanogradnje, izgradnju doma za starije osobe te drugo ukupne površine 5 789 m². Ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu 2.453.719,00 kn. Prodaja zemljišta je obavljena na temelju odluka općinskog vijeća i provedenog javnog natječaja po cijenama od 200,00 kn/m² do 500,00 kn/m².

Koncem 2014. Općina Baška je raspolagala s 812 382 m² građevinskog zemljišta (prema prostornom planu) od čega se na građevinsko zemljište odnosi 46 069 m², a drugo se najvećim dijelom odnosi na zemljište za nerazvrstane ceste. Registar nerazvrstanih cesta je dovršen u 2014., ali nisu sređeni imovinsko-pravni odnosi te sve promjene nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Koncem 2014. je u poslovnim knjigama evidentirano zemljište u vrijednosti 11.977.649,00 kn od čega se na građevinsko odnosi 7 263 m² u vrijednosti 4.454.978,00 kn. Drugo zemljište se odnosi na zemljište za javno dobro (ceste), groblja, parkirališta i drugo. Za potrebe Općine (zemljište za gradnju stanova uz poticajnu stanogradnju, dom za starije osobe, sportski centar i drugo) namijenjeno je 39 462 m², a preostalo građevinsko zemljište površine 6 607 m² namijenjeno je za prodaju te Grad nema u cijelosti podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, uz primjenu načela 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 Općine i drugo) te se predlaže prije uzimanja u zakup nekretnina sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika korištenja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Općine.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Baška je imala 12 zaposlenika (deset 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 Brod Moravice

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Brod Moravice kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 62 km² i obuhvaća 38 naselja s 866 stanovnika. Općina Brod Moravice razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u treću skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 20.217.852,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 36.846,00 kn ili 0,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 17.665.636,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.552.216,00 kn.

U tablici broj 52 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Brod Moravice na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 52

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Brod Moravice 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) | 10.692.413,00 | 10.692.412,00 | 10.692.413,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 6.743.236,00 | 6.521.059,00 | 6.348.647,00 |
| 3. | Druga imovina | 710.810,00 | 488.975,00 | 624.576,00 |
| | Ukupno | 18.146.459,00 | 17.702.446,00 | 17.665.636,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Brod Moravice koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 444.013,00 kn ili 2,4 %, a koncem 2014. manja je za 36.810,00 kn ili 0,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 17.665.636,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljišta sudjeluju sa 60,5 %, građevinski objekti s 35,9 %, a druga imovina s 3,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, odmaralište, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.682.521,00 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 5.338,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 53 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Brod Moravice za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 53

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|------------------------------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Od zakupa poslovnih prostora | 2.588,00 | 0,00 | 2.588,00 |
| 2. | Od najma stanova | 0,00 | 1.250,00 | 2.750,00 |
| | Ukupno | 2.588,00 | 1.250,00 | 5.338,00 |

Općina Brod Moravice je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 9.176,00 kn.

Prema podacima Općine Brod Moravice, na koncu 2014. Općina raspolaže sa sedam poslovnih prostora, jednim stanom te 1 109 169 m² zemljišta. Navedeni podaci površine zemljišta dobiveni su iz posjedovnih listova katastra. Cjelovitim podacima o površini građevinskog zemljišta Općina ne raspolaže.

U tablici broj 54 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Brod Moravice.

Tablica broj 54

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Brod Moravice 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 | 7 | 7 | 7 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 3 180 | 3 180 | 3 180 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 1 | 1 | 1 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 73 | 73 | 73 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 1 109 169 |

Podacima o površini zemljišta kojim je Općina raspolagala prijašnjih godina, Općina Brod Moravice ne raspolaže.

Na nekretninama Općine Brod Moravice nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski postupci vezano za nekretnine. Općina nije zatražila imovinu na darovanje od Republike Hrvatske u 2014. i ranijih godina.

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 evidentirane 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 Brod Moravice na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 10.692.413,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 6.348.647,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.656.151,00 kn ili 26,1 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Brod Moravice kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Delnice, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije bio evidentiran poslovni objekt (zgrada bivše osnovne škole) koji je Općina prodala u 2012. Sve nekretnine nisu upisane u zemljišnim knjigama kao vlasništvo ni u katastru kao posjed Općine Brod Moravice. Za novopronađenu imovinu do sada se nisu koristile metode propisane odredbama Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Općina Brod Moravice je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) osim za zemljišta koje ne vodi analitički po nazivu, katastarskim česticama i vrijednosti već u ukupnom iznosu. 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 uz 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 Brod Moravice nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisano i knjigovodstvenog stanja imovine. Popis imovine ne sadrži podatke o zemljištu po katastarskim česticama već ukupnu vrijednost zemljišta na jednom inventurnom broju.

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje obavljati popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Brod Moravice 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. Nadalje, se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Brod Moravice u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do tada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese.

Općine Brod Moravice, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Brod Moravice je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade i stan u najam. Općina je prodala jedan poslovni objekt.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Brod Moravice odnosno Odlukom o davanju u najam stanova, Odlukom o cijeni korištenja dvorane Doma kulture Brod Moravice i Odlukom o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu Općine. Općina nije izradila akt o upravljanju poslovnim prostorima Općine.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije, a od travnja 2015. u službenom glasniku Općine Brod Moravice. Odluka o davanju u najam stanova i Odluka o cijeni korištenja dvorane Doma kulture Brod Moravice nisu objavljene u službenom glasniku.

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 Brod Moravice te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za poslovne prostore koji se daju u zakup i za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina 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 Brod Moravice je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 3 180 m², jednim stanom površine 73 m² i 1 109 169 m² zemljišta. Podaci o površini zemljišta dobiveni su iz posjedovnih listova katastra i odnose se na zemljište Općine, dok podacima o površini građevinskog zemljišta Općina ne raspolaže.

Prema objašnjenju odgovorne osobe Općine, većina zemljišta iskazana u poslovnim knjigama se odnosi na groblja, javne površine i površine zemljišta uz nerazvrstane ceste. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 5.176,00 kn, najma stana u iznosu 4.000,00 kn i prodaje poslovnog objekta u iznosu 231.000,00 kn.

Općina Brod Moravice je u rujnu 2012. na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodala nekretninu (zgrada bivše područne škole i pripadajuće zemljište) ukupne površine 1 900 m² (u naravi kuća, dvor i voćnjak). Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u rujnu 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 231.000,00 kn. Prije prodaje poslovnog prostora Općina nije utvrdila razloge prodaje.

Od ukupno sedam poslovnih prostora površine 3 180 m², dva poslova prostora površine 170 m² koristi Općina za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 314 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine i dva poslovna prostora površine 2 696 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, dana su u rujnu 2010. i veljači 2011. putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 2 696 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 4.242,00 kn. Ugovori su zaključeni na 50 godina. Prema namjeni navedenoj u ugovorima, u jednom poslovnom prostoru obavlja se djelatnost smještaja ljudi treće životne dobi i smještajnih turističkih kapaciteta, a u drugom smještaj i boravaka djece i mladeži sa posebnim programima i potrebama, organizaciju škole u prirodi i drugo.

Jedan poslovni prostor (Dom kulture) daje se povremeno na korištenje udrugama i za održavanje kulturnih događanja, školskih priredbi i drugo. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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.

Koncem 2014. Općina Brod Moravice je upravljala i raspolagala s jednim stanom ukupne površine 73 m². Stan je dan u najam sa slobodno ugovorenom najamninom u iznosu 250,00 kn mjesečno, na temelju provedenog natječaja u lipnju 2013.

Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju stanova u najam.

Prema podacima, koncem 2014. Općina Brod Moravice je raspolagala sa 150 323 m² zemljišta. Općina ne raspolaže cjelovitom evidencijom zemljišta i nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina od 2012. do 2014. nije davala u zakup niti prodavala građevinsko zemljište.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi površinu zemljišta i namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se zaključivanje ugovora o povremenom korištenju poslovnih prostora radi uređenja međusobnih prava i obveza te podmirenja režijskih troškova. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi 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 gospodarstva 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 Općine i drugo). Pri prodaji nekretnina predlaže se utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Brod Moravice je imala 18 zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, jedan dužnosnik, dva zaposlenika u vlastitom komunalnom pogonu i 12 na javnim radovima). 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 Čavle

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Čavle kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 85 km² i obuhvaća deset naselja sa 7 220 stanovnika. Općina Čavle razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 241.224.104,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 9.461.767,00 kn ili 4,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 207.174.150,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 34.049.954,00 kn.

U tablici broj 55 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Čavle na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 55

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Čavle 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) | 33.420.750,00 | 67.141.849,00 | 68.202.350,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 98.647.210,00 | 124.175.981,00 | 133.248.733,00 |
| 3. | Druga imovina | 10.195.189,00 | 7.448.250,00 | 5.723.067,00 |
| | Ukupno | 142.263.149,00 | 198.766.080,00 | 207.174.150,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Čavle koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 56.502.931,00 kn ili 39,7 %, a koncem 2014. veća je za 8.408.070,00 kn ili 4,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 207.174.150,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 64,3 %, zemljište s 32,9 %, i druga imovina s 2,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na sportsku dvoranu, dva dječja vrtića, zgradu na području kulturno-povijesne cjeline, zgradu sa statusom nepokretnog kulturnog dobra u kojoj su smještene službene prostorije Općine, društveni dom, zdravstvenu stanicu, osnovnu školu, objekte komunalne infrastrukture i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na projektну dokumentaciju, raznu opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela i drugo.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 33.917.927,00 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 1.651.448,00 kn, što čini 4,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 56 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Čavle za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 56

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 1.066.114,00 | 957.598,00 | 1.051.458,00 |
| 2. | Prodaja stanova | 65.006,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3. | Najam stanova | 0,00 | 0,00 | 3.447,00 |
| 4. | Prodaja zemljišta | 191.793,00 | 0,00 | 158.677,00 |
| 5. | Zakup zemljišta | 403.908,00 | 375.190,00 | 437.866,00 |
| | Ukupno | 1.726.821,00 | 1.332.788,00 | 1.651.448,00 |

Općina Čavle je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 4.711.057,00 kn.

Prema podacima Općine Čavle, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 75 poslovnih prostora, devet stanova i 705 300 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 57 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Općine Čavle od 2012. do 2014.

Tablica broj 57

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Čavle 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 | 75 | 75 | 75 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 17 837 | 17 837 | 17 837 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 9 | 9 | 9 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 481 | 481 | 481 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 141 771 | 680 687 | 705 300 |

Vrijednost poslovnih prostora, stanova i zemljišta u vlasništvu Općine je evidentirana u poslovnim knjigama, osim dijela zemljišta za koji je tijekom upis vlasništva Općine.

Općina vodi 37 sudskih i upravnih postupaka za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa. Općina Čavle podnijela je žalbu na dva rješenja nadležnog općinskog suda na temelju kojih je Republika Hrvatska uknjižila pravo vlasništva na više katastarskih čestica u jednoj katastarskoj općini.

Na nekretninama u vlasništvu Općine nema upisanih hipoteka.

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 ostaloga, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Čavle na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 68.202.350,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 133.248.733,00 kn. Prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 112.725.928,00 kn ili 84,6 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata, a na sadašnju vrijednost stanova 641.835,00 kn ili 0,5 %.

U poslovnim knjigama Općine Čavle je iskazana vrijednost većeg dijela nekretnina koje još pripadaju ili trebaju pripadati Općini. Općina je poduzela aktivnosti za upis vlasništva nad preostalim nekretninama na kojima je upisan pravni prednik. U razdoblju od 2012. do 2014. dio imovine je procijenilo imenovano povjerenstvo za popis, a dio imovine ovlaštenu sudski vještak. Procijenjena vrijednost naslijeđenog zemljišta, dijela groblja, upojnih bunara, zgrade i dvorišta osnovne škole, zgrade na automotodromu te nerazvrstanih cesta, unesena je u poslovne knjige. Općina kontinuirano provodi upis posjeda nad nekretninama u katastru. Prema procjeni, posjed Općine upisan je na 75,0 % nekretnina. Također, Općina kontinuirano provodi aktivnosti na usklađivanju podataka u zemljišnim knjigama s podacima u katastru. Prema procjeni, podaci su usklađeni približno 65,0 %.

Općina Čavle je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine prema vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Osim toga, Općina je ustrojila geografski informacijski sustav koji sadrži digitalnu snimku topografije područja općine. Unutar navedenog sustava prikazan je urbanistički plan uređenja Općine, katastarske čestice prema broju, površini, posjedu i vlasništvu, položaj i izmjera zgrada, infrastrukturni objekti, položaj opasnih ruševina i drugo. U skladu s potrebama za novim podacima i promjenama u prostoru, sustav se kontinuirano nadograđuje te se podaci usklađuju s knjigovodstvenim evidencijama. Sustav omogućuje praćenje troškova tekućeg održavanja i ulaganja po jedinici 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). Općina Čavle nije ustrojila jedinstveni registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Čavle 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 nastaviti poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže nastaviti s postupkom upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Čavle, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje. Upravljanje i raspolaganje nekretninama obuhvaćeno je Programom ukupnog razvoja Općine i prostornim planovima, kojima se utvrđuje namjena nekretnina, proračunom, kojim se planiraju sredstva i izvori financiranja za ulaganja te odlukama općinskog vijeća o kupnji ili prodaji nekretnina.

Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom nije propisan, ali se provodi. Izvještavanje o upravljanju i raspolaganju imovinom obuhvaćeno je polugodišnjim izvještajem općinskog načelnika te izvještajima uz donošenje i izvršavanje proračuna.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima utvrđeni su i internim aktima Općine Čavle, odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, Odlukom o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine i Odlukom o utvrđivanju vrijednosti boda za određivanje visine početne mjesečne zakupnine po m² poslovnog prostora. Interni akti su objavljeni u službenom glasilu i mrežnim stanicama Općine.

Općina je prodavala i kupovala građevinsko zemljište. Uvjeti i procedure kod prodaje i kupnje zemljišta nisu uređeni posebnim aktima. Prodaja i kupnja zemljišta provedena je na temelju pojedinačnih odluka općinskog načelnika odnosno općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata Općine. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati i prodavati.

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 Čavle te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja zemljištem. Donošenjem navedenih dokumenata Općina 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 te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Čavle je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 75 poslovnih prostora površine 17 837 m², devet stanova površine 481 m² i 705 300 m² građevinskog zemljišta.

Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju zemljišta (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 3.075.170,00 kn, prodaje stana u iznosu 65.006,00 kn, najma stana u iznosu 3.447,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 350.470,00 kn te prihoda od zakupa zemljišta u iznosu 1.216.964,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju i darovanje) građevinskog zemljišta u iznosu 2.303.110,00 kn.

Od ukupno 75 poslovnih prostora površine 17 837 m², 12 poslovnih prostora površine 4 618 m² koristi Općina za svoje potrebe, sedam poslovnih prostora površine 1 140 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu i suvlasništvu Općine, predškolska ustanova i knjižnica, tri poslovna prostora površine 2 144 m² koriste proračunski korisnici državnog proračuna, dva poslovna prostora površine 20 m² koriste političke stranke, 19 poslovnih prostora površine 1 877 m² koriste udruge, 27 poslovnih prostora površine 7 619 m² je dano u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a pet poslovnih prostora površine 419 m² je izvan uporabe. Općina poduzima aktivnosti za davanje poslovnih prostora u zakup. U odnosu na 2013. tijekom 2014. su dva prostora dana u zakup.

Općina je s trgovačkim društvima u vlasništvu i suvlasništvu i predškolskom ustanovom zaključila ugovore o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima prema kojem prostore koriste bez naknade. Ogranak Gradske knjižnica Rijeka u Općini Čavle koristi prostor na temelju Ugovora o pružanju knjižničarskih usluga. Za korištenje prostora nije ugovorena naknada. Poslovne prostore bez naknade koriste proračunski korisnici državnog proračuna (osnovna škola i matični ured), dvije političke stranke i 18 udruga. Općina nije zaključila ugovor o korištenju poslovnih prostora s proračunskim korisnicima i političkim strankama kojim bi uredila međusobne obveze u vezi upravljanja i raspolaganja navedenom imovinom. U travnju 2014. Općina je raspisala natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama. Prema dokumentaciji, uočene su nepravilnosti u tekstu natječaja te je iz tog razloga i zbog činjenice da na natječaj nije pristigla niti jedna ponuda, natječaj poništen. S udrugama su zaključeni ugovori o korištenju prostora. Korisnici prostora imaju obvezu čuvanja poslovnih prostora te plaćanja režijskih troškova.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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 projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14), propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim Zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog, propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano, te predstavlja nedopušteni način financiranja.

Koncem 2014. Općina Čavle je upravljala i raspolagala s devet stanova ukupne površine 481 m² od čega tri stana površine 63 m² koriste zaštićeni najmoprimci, četiri stana površine 96 m² se koriste bespravno, a dva stana površine 322 m² nisu u uporabi. Na temelju zaključka općinskog načelnika sa zaštićenim najmoprimcima je zaključen ugovor uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova. Za stanove koji se koriste bespravno Općina je poduzela mjere na sudu radi iseljenja i predaje u posjed, a u međuvremenu su stranke podnijele zahtjev za otkup stanova. Stan koji nije bio u uporabi prodan je tijekom 2015.

U 2012. je prodan stan. Na natječaj za prodaju stana koji je bio objavljen u lokalnom glasilu pristigla je jedna ponuda. S obzirom da je zadovoljavala uvjete iz natječaja, s kupcem je, na temelju odluke općinskog vijeća, zaključen ugovor o prodaji stana. Ugovorena cijena je plaćena u cijelosti.

Koncem 2014. Općina Čavle raspolaže s građevinskim zemljištem ukupne površine 705 300 m². Općina Čavle je tijekom 2012. i 2014. prodavala zemljište, uglavnom za okućnice. Zemljište je prodavano na temelju odgovarajućih odluka i nakon provedenih javnih natječaja. S kupcima su zaključeni ugovori.

Prihodi od zakupa zemljišta ostvareni su na temelju ugovora iz ranijih godina. Zemljišta su dodijeljena putem natječaja, a sa zakupcima su zaključeni ugovori na temelju odgovarajućih općinskih odluka.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Nadalje predlaže zaključiti ugovore o korištenju poslovnih prostora zbog uređenja međusobnih odnosa s korisnicima u vezi upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorom. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže pridržavanje odredbi Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe u slučajevima davanja u zakup poslovnih prostora političkim strankama.

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

Na koncu 2014. Općina Čavle je imala 12 zaposlenika (deset u jedinstvenom upravnom odjelu, dva dužnosnika) i osoba 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 Čavle ima propisane procedure za obavljanje poslova prostornog planiranja, upravljanja imovinom, te poslove godišnjeg popisa imovine i obveza.

Općina Dobrinj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Dobrinj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 55 km² i obuhvaća 20 naselja s 2 078 stanovnika. Općina se razvrstava prema indeksu razvijenosti u petu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 175.119.220,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.882.748,00 kn ili 1,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 113.396.332,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 61.722.888,00 kn.

U tablici broj 58 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Dobrinj na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 58

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dobrinj 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) | 922.399,00 | 1.238.994,00 | 1.317.074,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 61.448.242,00 | 113.878.138,00 | 110.705.973,00 |
| 3. | Druga imovina | 1.236.842,00 | 1.326.513,00 | 1.373.285,00 |
| | Ukupno | 63.607.483,00 | 116.443.645,00 | 113.396.332,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dobrinj je koncem 2013. veća u odnosu na 2012. za 52.836.162,00 kn ili 83,1 % od čega se vrijednosno najznačajnije povećanje odnosi na evidentiranje u poslovne knjige nerazvrstanih cesta u vrijednosti 37.541.105,00 kn. Koncem 2014. je vrijednost nefinancijske imovine manja za 3.047.313,00 kn ili 2,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 113.396.332,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 97,6 %, zemljište s 1,2 % te druga imovina s 1,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte 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 12.978.454,00 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 443.547,00 kn, što čini 3,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 59 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Dobrinj za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 59

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 180.932,00 | 184.957,00 | 182.495,00 |
| 2. | Prodaja zemljišta | 224.894,00 | 0,00 | 261.052,00 |
| | Ukupno | 405.826,00 | 184.957,00 | 443.547,00 |

Općina Dobrinj je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.034.330,00 kn.

Prema podacima Općine Dobrinj, na koncu 2014. Općina raspolaže s 36 poslovnih prostora te 8 535 366 m² zemljišta (prema pomoćnim evidencijama Općine) U poslovnim knjigama je evidentirano zemljište u vrijednosti 1.317.074,00 kn, površine 2 168 m² ili 0,02 % zemljišta kojim raspolaže (uglavnom zemljište kupljeno za potrebe izgradnje objekata infrastrukture). Općina Dobrinj nema stanova u vlasništvu.

U tablici broj 60 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta prema podacima Općine Dobrinj od 2012. do 2014.

Tablica broj 60

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta Općine Dobrinj 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 | 36 | 36 | 36 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 4 297 | 4 297 | 4 297 |
| II. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 8 535 366 |

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Dobrinj nisu upisane hipoteke. Općina vodi četiri spora kao tuženik radi utvrđivanja prava vlasništva. Dva se vode s fizičkim osobama, a dva s Republikom Hrvatskom, od kojih se jedan odnosi na šumu (prema podacima i katastra i zemljišnih knjiga) koja je bila u društvenom vlasništvu.

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

U poslovnim knjigama Općine Dobrinj na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.317.074,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 110.705.973,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 19.267.716,00 kn ili 17,4 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na kupljena zemljišta i izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Dobrinj kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Krk te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost svih zemljišta, parkirališta, groblja i javnih površina. Iz navedenog je vidljivo da Općina Dobrinj nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi uz primjenu odredbi zakona i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama. Vrijednost imovine se procjenjuje prema odredbama Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Vrijednost imovine (nerazvrstane ceste i zemljišta koja se kupuju i prodaju) se utvrđuje na temelju procjene ovlaštenoga sudskog vještaka. Dio nekretnina do sada nije evidentirana u poslovnim knjigama jer su predmet postupaka utvrđenja prava vlasništva između Općine Dobrinj i Republike Hrvatske (uz primjenu odredbi Zakona o šumama iz 1990.). Nadalje, u tijeku je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u vezi utvrđenja prava vlasništva na grobljima te se prema svojim mogućnostima provode aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa te uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama, što je otežano zbog neusklađenosti podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

Općina Dobrinj nije ustrojila jedinstveni registar imovine, ali vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Nadalje, vodi kao pomoćne evidencije registar objekata (adresa, katastarska općina i oznaka, podatak o vlasništvu, površini, namjeni i korisniku), nerazvrstanih cesta po naseljima (naziv ceste, dužina, površina i širina) registar puteva te nekretnina u vlasništvu i suvlasništvu Općine Dobrinj. Nadalje, navedeni registar uključuje nekretnine na kojima je upisana kao vlasnik Republika Hrvatska i nekretnine koje su upisane kao općenarodna imovina i opće dobro po naseljima (oznaka nekretnine katastarske općine, kulture navedenog zemljišta u katastru i površine zemljišta).

Registar sadrži orto-foto mape naselja s obilježenim granicama građevinskih područja i granicama područja iz 1991. te vlasničko-pravnu strukturu nekretnina.

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 uz 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.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Dobrinj upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati uz primjenu odredbi zakona i drugih propisa te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. 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. Nadalje se predlaže nastaviti s aktivnostima upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Dobrinj, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje. Odredbama odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu je predviđeno da se donosi plan upravljanja nekretninama i izvješće o provedbi navedenog plana. Prema obrazloženju plan upravljanja nije donesen jer se nekretninama raspolagalo prema pojedinačnim zahtjevima uglavnom za potrebe formiranja okućnica fizičkih osoba.

Općina Dobrinj je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, prodavala i kupovala građevinsko zemljište te dala pravo građenja nad zemljištem.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama utvrđeni su i internim aktom Općine Dobrinj odnosno Odlukom o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Dobrinj. Navedenom odlukom nije uređeno osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Općine. Općim aktima nisu utvrđeni uvjeti, procedure i način davanja u zakup poslovnih prostora, osim što je Odlukom o visini zakupnine za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Dobrinj određena visina zakupnine za zakup poslovnih prostora. Nadalje, nisu utvrđeni uvjeti, procedura i način privremenog korištenja poslovnih prostora u društvenim domovima.

U slučajevima kada se, uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori dodjele u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način dodjele.

Kupnja i prodaja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka općinskog vijeća, bez obzira na vrijednost nekretnine, iako je Statutom i internim odlukama uređeno da odluku donosi općinsko vijeće ili načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Dobrinj vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije i na mrežnim stranicama Općine.

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

Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanje u zakup poslovnih prostora, prava građenja na nekretninama te privremenog korištenja poslovnih te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Donošenjem navedenih dokumenata Općina 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 Dobrinj je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 36 poslovnih prostora površine 4 297 m² i 8 535 366 m² zemljišta. Općina Dobrinj nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju zemljišta (osim prostorno-planskom dokumentacijom) te nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 584.384,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 485.946,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 502.216,00 kn.

U razdoblju od 2012. do 2014. Općina Dobrinj nema tuđih poslovnih prostora u zakupu ili na korištenju.

Od ukupno 36 poslovnih prostora površine 4 297 m², 13 poslovnih prostora površine 2 875 m² koristi Grad za svoje potrebe (upravna zgrada površine 140 m² i društveni domovi za potrebe mjesnih odbora i slično), dva poslovna prostora površine 65 m² koristi turistička zajednica i trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora koriste drugi subjekti (tijela državne uprave, proračunski korisnici državnog proračuna i slično) površine 333 m², poslovni prostor površine 12 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, 16 poslovnih prostora površine 832 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora ukupne površine 180 m² se ne koriste (trošni i neupotrebljivi poslovni prostori koji ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup). Za poslovne prostore izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje odnosno stavljanje u upotrebu.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o visini zakupnine za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Dobrinj dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja, odnosno produženjem zakupa ranijim zakupcima koji uredno plaćaju najamninu, u zakup 16 poslovnih prostora ukupne površine 832 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1,00 kn/m² za ljekarnu do 5.500,00 kn/m² za ugostiteljsku djelatnost.

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje sportskoj udruzi 1996. na neograničeno vrijeme bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja naknade odnosno zakupnine.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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.

Poslovni prostori su turističkoj zajednici i trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Dobrinj dani su na korištenje ranijih godina, bez zaključenih ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Općina Dobrinj je bez naknade davala na korištenje prostorije društvenih domova stanovništvu sa svog područja (prigodno pri okupljanju). Korištenje je odobravano na temelju pojedinačnih zahtjeva bez zaključivanja ugovora. Općina nije donijela posebnu odluku kojom bi uredila uvjete i način korištenja društvenih domova.

Koncem 2014. Općina Dobrinj raspolaže i upravlja s 8 535 366 m² zemljišta. Navedeno zemljište se odnosi na građevinsko zemljište na kojem Općina knjižni vlasnik te na zemljišta koja su dijelom izvan, a dijelom unutar građevinskog područja. Općina nema u cijelosti podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Prostornim planom uređenja Općine Dobrinj utvrđeni su uvjeti gradnje s obzirom na namjenu nekretnine a Planom upravljanja utvrdit će se načini raspolaganja i namjena nekretnina. Općina Dobrinj je od 2012. do konca 2014. prodala četiri građevinska zemljišta ukupne površine 1 058 m² za formiranje okućnica. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Prema ugovorima o kupoprodaji zemljišta kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 408.532,00 kn (od 287,43 kn/m² do 932,00 kn/m²). U navedenom razdoblju Općina Dobrinj je kupila četiri građevinska zemljišta ukupne površine 926 m². Prema ugovorima o kupoprodaji zemljišta ugovorena je kupoprodajna cijena u kunskoj protuvrijednosti 51.694,20 EUR (od 55 EUR/m² do 95 EUR/m²). Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture na temelju odluka općinskog vijeća. Općina Dobrinj je tijekom 2012. zaključila dva ugovora o osnivanju prava građenja za izgradnju trafostanice, na rok dok navedena nekretnina postoji i bez naplate.

Državni ured za reviziju predlaže s turističkom zajednicom i trgovačkim društvom u vlasništvu ugovoriti međusobna prava i obveze vezano uz korištenje poslovnih prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže 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 uz primjenu načela 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 Općine i drugo).

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

Na koncu 2014. Općina Dobrinj je imala sedam zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog 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 dva zaposlenika unutar jedinstvenog upravnog odjela, uz druge povjerene poslove, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Fužine

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Fužine kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 86 km² i obuhvaća devet naselja s 1 592 stanovnika. Općina Fužine razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 139.971.068,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 7.010.354,00 kn ili 5,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 132.802.183,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.168.885,00 kn.

U tablici broj 61 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Fužine na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 61

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Fužine 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) | 55.057.602,00 | 55.234.169,00 | 59.812.974,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 33.047.729,00 | 33.626.472,00 | 33.688.986,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 29.908.383,00 | 30.275.830,00 | 32.730.805,00 |
| 4. | Druga imovina | 6.248.205,00 | 6.160.157,00 | 6.569.418,00 |
| | Ukupno | 124.261.919,00 | 125.296.628,00 | 132.802.183,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Fužine koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.034.709,00 kn ili 0,8 %, a koncem 2014. veća je za 7.505.555,00 kn ili 6,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 132.802.183,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljišta sudjeluju sa 45,1 %, građevinski objekti s 25,4 %, imovina u pripremi s 24,6 % i druga imovina sa 4,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja u stambene i poslovne objekte te komunalnu infrastrukturu (kanalizaciju).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 14.045.316,00 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 1.013.738,00 kn, što čini 7,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 62 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Fužine za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 62

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prodaja poslovnih prostora | 0,00 | 0,00 | 51.600,00 |
| 2. | Zakup poslovnih prostora | 727.261,00 | 673.997,00 | 937.741,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 675.058,00 | 1.167.665,00 | 21.140,00 |
| 4. | Drugi oblici raspolaganja zemljištem | 183.370,00 | 34.243,00 | 3.257,00 |
| | Ukupno | 1.585.689,00 | 1.875.905,00 | 1.013.738,00 |

Općina Fužine je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 4.475.332,00 kn.

Prema podacima Općine Fužine, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 49 poslovnih prostora te 298 759 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 63 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Fužine.

Tablica broj 63

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Fužine 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 | 50 | 50 | 49 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 23 077 | 23 077 | 22 477 |
| II. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 298 629 | 298 022 | 298 759 |

Općina Fužine vodi jedan sudski postupak vezano za utvrđivanja vlasništva na nekretnini (u naravi kuća i dvorište - sindikalno odmaralište) na katastarskoj čestici broj 171/2. Postupak je u tijeku od 1996. Radi lošeg stanja nekretnine i mogućnosti urušavanja, Općina je nekoliko puta slala Državnom odvjetništvu kao zastupniku Republike Hrvatske (tužitelja) zamolbu za ubrzanje postupka. U ožujku 2014. usvojena je žalba tuženika (Općine Fužine i Saveza samostalnih sindikata Hrvatske) na prvostupanjsku presudu.

Općina Fužine koristi imovinu Republike Hrvatske, odnosno nekretninu „Franinova sala“ (u naravi kuća i dvorište) površine 576 m², na temelju zaključenog ugovora na 50 godina.

U listopadu 2007. Hrvatski fond za privatizaciju je prenio prava vlasništva na nekretninama Republike Hrvatske bez naknade, Općini Fužine, radi formiranja poduzetničke zone Lič. Vrijednost nekretnina procijenjena je u iznosu 16.150.014,00 kn.

Odredbama zaključenog ugovora utvrđeno je da Općina Fužine preuzima obavezu upisa prava vlasništva na navedenim nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige kao vlasništvo Republike Hrvatske (vanknjižno vlasništvo). Za vrijeme obavljanja revizije (rujan 2015.) Općina nije upisala prava vlasništva na darovanim nekretninama.

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 приходима i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane 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 Fužine na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 59.812.974,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 33.688.986,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 8.234.899,00 kn ili 24,4 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Fužine kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Delnice te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Fužine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište koje je darovala Republika Hrvatska za poslovnu zonu, druga zemljišta, dio nerazvrstanih cesta i javne površine. Iz navedenog je vidljivo da Općina Fužine 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. Prema procjeni Općine, u poslovne knjige je upisano 75,0 % nekretnina, a za druge su u tijeku aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Tijekom 2011. Općina je izradila popis zemljišta koji sadrži opis, adresu, broj katastarske čestice, površinu i vrijednost, te unijela podatke u poslovne knjige. Popis se ne ažurira.

Vrijednost imovina u pripremi čini 24,6 % ukupne nefinancijske imovine Općine. Odnosi se na ulaganja u stambene i poslovne objekte te komunalnu infrastrukturu (kanalizaciju). Ulaganja u kanalizaciju su najvećim dijelom završena. Potrebno je utvrditi za koju imovinu u pripremi postoji odgovarajuća dokumentacija te u slučaju da su završeni staviti u uporabu.

Općina Fužine 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 uz 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 Fužine nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje obavljati popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Fužine 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. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Fužine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općina Fužine je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje, prodavala poslovne prostore i građevinsko zemljište te ostvarivala prihod od prava građenja na zemljištu u vlasništvu Općine. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Fužine odnosno Odlukom o zakupu poslovnog prostora, Odlukom o osnivanju Odbora za kontrolu i nadzor nad upravljanjem nekretninama Općine i Odlukom o osnivanju poduzetničke zone Lič.

Odlukom o poslovnim prostorima u vlasništvu Općine uređuje se način upravljanja poslovnim prostorima, opći uvjeti za davanje poslovnih prostora u zakup, te način dodjele poslovnih prostora i zasnivanje zakupnih odnosa. Izmjenama Odluke iz prosinca 2013., poslovnim prostorom upravlja načelnik na prijedlog i uz mišljenje Odbora za kontrolu i nadzor nad upravljanjem nekretninama Općine. Prema odredbama Odluke o osnivanju Odbora za kontrolu i nadzor nad upravljanjem nekretninama Općine Fužine od prosinca 2013., na nekretnine se odnose sve nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane u vlasništvo Općine i sve nekretnine na kojima je upisano društveno vlasništvo na kojem Općina ima pravo raspolaganja ili korištenja. Odbor je ovlašten pratiti stanje evidencija nekretnina, korištenja poslovnih prostora, predlagati načelniku mjere u svrhu kvalitetnijeg upravljanja svim poslovnim prostorima, izvješćivati općinsko vijeće najmanje jednom godišnje o stanju nekretnina, problemima, mjerama i prijedlozima za otklanjanje uočenih nedostataka i drugo. Do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.), Odbor nije sastavljao izvještaje o radu.

Kupnja i prodaja nekretnina obavljane su na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati i prodavati.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije, a od srpnja 2015. u službenom glasniku Općine Fužine.

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

Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za sve oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Donošenjem navedenih dokumenata Općina 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 Fužine je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 49 poslovnih prostora površine 22 477 m² i 298 759 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 2.338.999,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 51.600,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 1.863.863,00 kn i drugih oblika raspolaganja zemljištem (osnivanje prava građenja) u iznosu 220.870,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (uređenje) poslovnih prostora u poslovnoj zoni u iznosu 1.489.691,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 560.100,00 kn.

Općina Fužine je početkom 2014. bez provedbe javnog natječaja uz primjenu odredbi članka 391. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodala nekretninu (poslovni prostor) ukupne površine 600 m² (u naravi kuća i dvor) trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske (Hrvatske šume d.o.o.). Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 51.600,00 kn. Prije prodaje poslovnog prostora Općina je vodila sudski postupak utvrđivanja vlasništva na navedenoj nekretnini, te presudom suda iz studenog 2011. utvrđeno je pravo vlasništva u korist Općine. Općina nije utvrdila razloge prodaje, niti procijenila vrijednost nekretnine.

Od ukupno 49 poslovnih prostora površine 22 477 m², jedan poslovni prostor površine 200 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 628 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine, šest poslovnih prostora površine 1 025 m² koriste udruge, 21 poslovni prostor površine 10 848 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a 19 poslovnih prostora površine 9 776 m² se ne koristi (koncem 2014. objavljeni su javni natječaji za davanje u zakup).

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o osnivanju poduzetničke zone Lič i Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Fužine, dana su u 2014. putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 1 674 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 25.467,00 kn. Dva poslovna prostora ukupne površine 1 150 m² u poduzetničkoj zoni Lič dana su na temelju ugovora o privremenom korištenju u studenom 2014. i travnju 2015. trgovačkim društvima uz ugovorenu zakupninu u iznosu 2.437,00 kn odnosno 3.055,00 kn. Ugovori su zaključni bez provedbe javnog natječaja na rok od tri i šest mjeseci. Prema Odluci o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Fužine, poslovni prostori se daju u zakup putem javnog natječaja, dok mogućnosti privremenog korištenja poslovnih prostora nije uređena.

Sedam poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama. Početkom 2015. sa udrugama su zaključeni ugovori o zakupu poslovnih prostora, bez provedenog javnog natječaja. Ugovorena je visina zakupnine od 16,00 kn do 176,00 kn mjesečno. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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 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 veljači 2009. Općina Fužine i Republika Hrvatska su zaključile ugovor o osnivanju prava građenja na nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske površine 576 m² (u naravi zemljište unutar građevinskog područja s ruševnim objektom). Pravo građenja se osniva na 50 godina, u svrhu izgradnje javnih parkirališta (garaža). Ugovorena naknada ukupno iznosi 196.960,00 kn, a plaća se godišnje uvećana za kamatu. U vrijeme obavljanja revizije (rujan 2015.) radovi nisu započeti. Prema odredbama članka 8. Ugovora utvrđeno je da ako Općina u roku od tri godine od zaključenja ugovora ne započne s izgradnjom objekta, ugovor se raskida na zahtjev Republike Hrvatske kao osnivača prava građenja. Prije osnivanja prava građenja nije napravljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine u odnosu na druge oblike (kupnja zemljišta, prenamjena odnosno korištenje vlastitog prostora), nije sastavljena procjena rashoda potrebnih za izgradnju objekta, niti su objavljivani natječaji za moguće ulagače.

U lipnju 2010. i lipnju 2012. Općina Fužine je zaključila dva ugovora o osnivanju prava građenja na 50 godina, na temelju provedenih javnih natječaja u svrhu izgradnje toplane (bionergane) i izgradnje adrenalinskog centra (ski zona Plase). Za pravo građenja toplane ugovorena je godišnja naknada 6.450 EUR, a rok za dovršetak izgradnje i stavljanja u rad je 60 mjeseci od zaključenja ugovora (lipanj 2017.). Za osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Općine u svrhu izgradnje adrenalinskog centra ugovorena je godišnja naknada u iznosu 18.000 EUR, te rok za izradu prostorno-planske dokumentacije 12 mjeseci od zaključenja ugovora. S obzirom da radovi na izgradnji adrenalinskog centra nisu započeti i ulagač nije podmirio sve obveze plaćanja naknade prema ugovoru, u svibnju 2014. vijeće Općine Fužine je donijelo Odluku o prestanku prava građenja na što je ulagač u siječnju 2015. podnio žalbu Općinskom sudu u Delnicama.

Općina je ranijih godina radi izgradnje adrenalinskog centra (prema Izvješću o obavljenoj reviziji Državnog ureda za reviziju za 2006. i prema Godišnjem izvještaju o izvršenju proračuna Općine za 2008.) ostvarila rashode za kupnju zemljišta u ukupnom iznosu 3.441.191,00 kn.

Općina Fužine je od 2012. do konca 2014. prodala 27 građevinskih zemljišta ukupne površine 65 250 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te na temelju odluka Općinskog vijeća za podaju zemljišta u svrhu formiranja neizgrađene građevne čestice ili okućnice. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012., 2013. i jedan u 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je od 76,00 do 437,00 kn/m². U navedenom razdoblju Općina je kupila šest građevinskih zemljišta ukupne površine 8 441 m². Ugovori o kupnji građevinskog zemljišta ne sadrže razloge kupnje zemljišta, osim za dio zemljišta kupljenog za potrebe izgradnje i proširenja nerazvrstanih cesta.

Koncem 2014. Općina Fužine je raspolagala s 298 759 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Državni ured za reviziju predlaže, pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo) te se predlaže prije kupnje i uzimanja u zakup nekretnina sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Općine. S obzirom na značajna sredstva koja je Općina uložila u formiranje zemljišta za izgradnju adrenalinskog centra, predlaže se više pozornosti posvetiti pripremi projekata, sastavljanju analizu isplativosti i ekonomske opravdanosti navedenih oblika upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine. Pri kupnji i prodaji nekretnina predlaže se utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju i kupuju, odnosno opravdanost prodaje i kupnje.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Fužine je imala sedam zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika) i 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Jelenje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Jelenje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 109 km² i obuhvaća 17 naselja s 5 344 stanovnika. Općina Jelenje razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u treću skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 45.078.518,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 2.458.136,00 kn ili 5,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 31.099.383,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 13.979.135,00 kn.

U tablici broj 64 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Jelenje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 64

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Jelenje 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) | 55.825,00 | 93.254,00 | 93.254,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 8.460.804,00 | 7.955.845,00 | 8.225.986,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 19.664.714,00 | 20.313.355,00 | 20.936.068,00 |
| 4. | Druga imovina | 1.105.345,00 | 1.620.585,00 | 1.844.075,00 |
| | Ukupno | 29.286.688,00 | 29.983.039,00 | 31.099.383,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Jelenje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 696.351,00 kn ili 2,4 %, a koncem 2014. veća je za 1.116.344,00 kn ili 3,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 31.099.383,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje sa 67,3 %, građevinski objekti s 26,5 %, druga imovina s 5,9 % i zemljišta s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja u nerazvrstane ceste, poslovne i druge objekte te stambene objekte.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 16.409.120,00 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 504.815,00 kn, što čini 3,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 65 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Jelenje za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 65

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 549.969,00 | 551.601,00 | 499.659,00 |
| 2. | Najam stanova | 5.156,00 | 5.156,00 | 5.156,00 |
| | Ukupno | 555.126,00 | 556.757,00 | 504.815,00 |

Općina Jelenje je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 1.616.698,00 kn.

Prema podacima Općine Jelenje, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 49 poslovnih prostora, četiri stana te 326 730 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 66 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Jelenje.

Tablica broj 66

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Jelenje 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 | 30 | 33 | 49 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 1 309 | 1 404 | 6 490 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 4 | 4 | 4 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 281 | 281 | 281 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 326 482 | 326 730 | 326 730 |

Općina Jelenje se nije prijavljivala za projekte Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, odnosno nije tražila imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske.

Prema popisu sudskih postupaka koje vodi odvjetnički ured, Općina ima u postupku 27 predmeta vezano za nekretnine, a većina postupaka se odnosi na utvrđivanja prava vlasništva. Općina je pokrenula postupak predaje u posjed nekretnine (planinarski dom) kojom upravlja planinarsko društvo.

Od kolovoza 2005. na nekretninama Općine Jelenje upisano je založno pravo u svrhu osiguranja plaćanja dugoročnog kredita (700.000 EUR) kod poslovne banke a radi izgradnje poslovnog objekta. S obzirom da je korisnik kredita izvoditelj radova od ožujka 2012. u stečajnom postupku, komunalno društvo u vlasništvu Općine Jelenje kao investitor i Općina Jelenje kao založni dužnik su zaključili s poslovnom bankom sporazum o podmirenju duga na ime dugoročnog kredita za izgradnju poslovnog objekta.

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 evidentirane 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 Jelenje na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 93.254,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 8.225.986,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 4.157.475,00 kn ili 50,5 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Jelenje kao jedinice lokalne samouprave, na dio građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Rijeka te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane nerazvrstane ceste i sve zemljište u vlasništvu Općine Jelenje. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Općina je izradila popis nekretnina uspoređujući podatke dobivene iz zemljišnih i katastarskih knjiga za sve katastarske općine. Navedeni popis sadrži podatke o broju katastarske čestice, površini, vlasništvu, udjelu vlasništva, posjedniku te napomeni vezano za sadašnje stanje nekretnine.

Vrijednost imovine u pripremi iskazana je u iznosu 20.936.068,00 kn. Odnosi na ulaganja u nerazvrstane ceste u iznosu 10.393.846,00 kn, poslovne i druge objekte (planinarski dom, dom kulture, vatrogasni dom, dječji vrtić i drugi objekti) u iznosu 10.170.882,00 kn, stambene objekte (zamjena pokrova na zgradama, izrada nove gromobranske instalacije) u iznosu 334.252,00 kn te na ulaganja u druge građevinske objekte (cisterna) u iznosu 37.088,00 kn. Ulaganja u navedene objekte su najvećim dijelom završena. Vrijednost imovine u pripremi iznosi 67,3% vrijednosti ukupne nefinancijske imovine. S obzirom na stupanj završenosti investicije, potrebe za nastavkom pojedine investicije, trebalo bi analizirati tu imovinu te utvrditi stvarno stanje imovine u pripremi, a gotove investicije staviti u uporabu.

Općina Jelenje je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) osim za zemljišta i nerazvrstane ceste koje ne vodi analitički po nazivu, katastarskim česticama i vrijednosti već u ukupnom godišnjem iznosu. U analitičkom knjigovodstvu dugotrajne nefinancijske imovine, pojedine zgrade u vlasništvu Općine se vode po pojedinačnim inventarskim brojevima, bez navođenja površina i adresa, što onemogućuje utvrđivanje broja poslovnih prostora kojim Općina raspolaže.

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 uz 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 Jelenje nije ustrojila registar imovine. Koncem prosinca 2014. Općina Jelenje je ustrojila registar nerazvrstanih cesta koji sadrži podatke o 287 nerazvrstanih cesta s nazivom, vrsti pokrova, vrsti prometa, kategoriji ceste i podataka o duljini nerazvrstane ceste.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine, osim u manjoj vrijednosti sitnog inventara u iznosu 73.822,00 kn. Popis imovine ne sadrži svu imovinu Općine te podatke o zemljištu po katastarskim česticama već ukupnu vrijednost zemljišta na jednom inventurnom broju osim jednog zemljišta kupljenog u 2013. Prema inventurnim listama u imovini Općine Jelenje su upisane nekretnine koje nisu u vlasništvu Općine (mlin u Martinovom selu i zgrada osnovne škole) na kojima su prijašnjih godina izvršena ulaganja.

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje obavljati popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Jelenje upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se ustrojiti analitičke evidencije dugotrajne nefinancijske imovine.

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 nastaviti poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje, predlaže se, u skladu s financijskim mogućnostima poduzeti aktivnosti kako bi se investicije koje se vode kao imovina u pripremi završile u cilju stavljanja objekata u funkciju za koju su namijenjeni. Nadalje se predlaže nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist Općine Jelenje u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Jelenje, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom. U prosincu 2014. donijet je Plan upravljanja imovinom Općine Jelenje za 2015. kojom su određeni rokovi i sredstva za realizaciju planiranih aktivnosti na upravljanju imovinom u vlasništvu Općine. Ukupna sredstva za upravljanje imovinom u 2015. planirana su u iznosu 565.000,00 kn. Prema podacima Općine, strategija upravljanja i raspolaganja imovinom te procedure upravljanja i raspolaganja imovinom su u izradi.

Općina Jelenje je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade i stanove u najam. Općina je kupovala građevinsko zemljište. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Jelenje odnosno Odlukom o davanju stanova u najam, Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine te Odlukom o davanju na korištenje prostora sportskih građevina i sportskih terena na području Općine za potrebe udruga, političkih stranaka i lokalne samouprave. Odluka o davanju stanova u najam je iz 1994. te nije usklađena s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i Zakona o najmu stanova.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine određeno je da se raspolaganjem nekretninama smatra prodaja, zamjena, osnivanje prava građenja, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, razvrgnuće suvlasničke zajednice i druga stvarna prava. Početnu i prosječnu tržišnu cijenu građevinskog zemljišta u naseljima Općine Jelenje utvrđuje se godišnjim cjenikom kojeg donosi općinsko vijeće. Do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.) cjenik građevinskog zemljišta nije donijet. Prema odredbama navedene odluke nekretnine u vlasništvu Općine mogu se dati na upravljanje i korištenje ustanovama i trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Općine bez provođenja javnog natječaja, uz naknadu odnosno bez naknade za ustanove, na temelju posebne odluke načelnika. Kod povremenog korištenja poslovnih prostora bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način dodjele.

Kupnja nekretnina i davanje u zakup građevinskog zemljišta obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata Općine. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije koji se objavljuje na mrežnim stranicama.

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 Jelenje. Predlaže se donijeti cjenik građevinskog zemljišta uz primjenu odredbi Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine. Nadalje, predlaže se Odluku o davanju stanova u najam uskladiti s važećim propisima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina 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 Jelenje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 49 poslovnih prostora površine 6 490 m², četiri stana površine 281 m² i 326 730 m² građevinskog zemljišta. Općina ne raspolaže s podacima o ukupnom broju poslovnih prostora kojima raspolaže, osim za poslovne prostore koji su u zakupu. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.601.230,00 kn i najma stanova u iznosu 15.468,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 104.240,00 kn.

U 2013. i 2014. Općina Jelenje je kupila dvije nekretnine. U prosincu 2013. Općina je kupila nekretninu ukupne površine 137 m² (u naravi ruševna kuća, dvorište i vrt) radi proširenja ceste i rušenja kuće. Ugovor je zaključen s vanknjižnim vlasnicima a ugovorena cijena je 50.000,00 kn.

Prema podacima iz zemljišno knjižnog uloška, u vrijeme obavljanja revizije (rujan 2015.), Općina Jelenje se nije upisala kao vlasnik navedene nekretnine. Prema obrazloženju odgovorne osobe Općine, kuća je srušena i u tijeku su radovi na izgradnji (proširenju) nerazvrstane ceste.

U rujnu 2013. Općina Jelenje je dogovorila vansudsku nagodbu radi naknade štete za uzeto zemljište (površine 19,20 m²) u svrhu izgradnje nogostupa. Naknada za uzeto zemljište ugovorena je u iznosu 10.434,00 kn na temelju odluke načelnika.

Od ukupno 49 poslovnih prostora površine 6 490 m², jedan poslovni prostor površine 2 000 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 36 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, 12 poslovnih prostora površine 2 411 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, 31 poslovni prostor površine 1 278 m² dan je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a četiri poslovna prostora površine 765 m² se ne koristi (u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo davanje u zakup).

Tijekom 2013. i 2014. Općina Jelenje je preuzela na upravljanje 19 poslovnih prostora od komunalnog društva u vlasništvu Općine, a sa istim zakupcima je zaključila dodatke ugovoru. Jedan poslovni prostor u zgradi Općine površine 84 m² dan je u zakup prijašnjih godina. U prostoru se obavlja ljekarnička djelatnost a zakupac plaća mjesečnu najamninu u iznosu 1.581,00 kn. Ugovor o zakupu nije zaključen. Prema odredbama članka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Dvanaest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

U rujnu 2014. Općina je zaključila ugovor o korištenju sportske prostorije-kuglane sa ženskim kuglačkim klubom, kojim su osim sportskog dijela prostora na korištenje dan i jedan poslovni prostor za obavljanje ugostiteljske djelatnosti. Navedeni prostor klub je dao u zakup trgovačkom društvu u privatnom vlasništvu. Općina ne raspolaže podacima o visini ugovorene zakupnine.

Prema odluci općinskog vijeća iz prosinca 2014. određene su nekretnine u vlasništvu Općine Jelenje (dom kulture, pet prostorija čitaonica, planinarski dom, te nogometno igralište, dvorana za kuglanje i boćarski klub) koje se mogu povremeno i privremeno koristiti za potrebe udruga, političkih stranaka ili potrebe Općine. Odredbama odluke je navedeno da iste prostorije mogu koristiti i fizičke i pravne osobe za obavljanje samostalne djelatnosti (tečajevi, tjeļovježba, radionice i drugo) uz plaćanje naknade. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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 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. 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.

Koncem 2014. Općina Jelenje je upravljala i raspolagala sa četiri stana ukupne površine 281 m², od kojih su dva stana površine 129 m² dana u najam sa slobodno ugovorenim najamnikom, a od toga jedan stan se koristi na temelju odluke o priznavanju stanarskog prava od 1995. bez zaključenog ugovora o najmu. Dva stana površine 152 m² nisu dana u najam. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamnikom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova. Prema odredbama članka 3. navedenog Zakona, ugovorom o najmu stana uređuju se međusobni odnosi ugovorenih strana. Za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Općina Jelenje nije od 2012. do konca 2014. prodavala građevinsko zemljište. Koncem 2014. Općina Jelenje je raspolagala s 326 730 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Državni ured za reviziju predlaže, prije početka izgradnje nerazvrstane ceste, upisati vlasništvo na kupljenoj nekretnini. Predlaže se davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Nadalje, predlaže zaključiti ugovor za najam stana uz primjenu odredbi Zakona o najmu stana. 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, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

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

Na koncu 2014. Općina Jelenje je imala devet zaposlenika (sedam 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 Klana

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Klana kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 94 km² i obuhvaća pet naselja s 1 975 stanovnika. Općina Klana razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 45.713.583,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.579.589,00 kn ili 3,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 35.166.476,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 10.547.107,00 kn.

U tablici broj 67 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Klana na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 67

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Klana 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) | 5.270.769,00 | 5.320.063,00 | 5.368.384,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 5.467.901,00 | 5.452.999,00 | 5.299.112,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 14.040.136,00 | 14.098.885,00 | 14.833.379,00 |
| 4. | Druga imovina | 9.145.977,00 | 9.449.102,00 | 9.665.601,00 |
| | Ukupno | 33.924.783,00 | 34.321.049,00 | 35.166.476,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Klana koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 396.266,00kn ili 1,2 %, a koncem 2014. veća je za 845.427,00 kn ili 2,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 35.166.476,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje sa 42,2 %, zemljište s 15,3 %, građevinski objekti s 15,0 % i druga imovina s 27,5 %. Vrijednost imovine u pripremi se većim dijelom odnosi na izgradnju i ulaganja na infrastrukturnim objektima te drugim objektima za opće potrebe. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na više zgrada (prostorije Općine, poslovni prostori, stanovi i druge prostorije za opće potrebe), objekte komunalne infrastrukture i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se nematerijalnu imovinu (katastar nekretnina, projektna dokumentacija i slično) te na raznu opremu i drugo.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 9.449.681,00 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 226.703,00 kn, što čini 2,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 68 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Klana za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 68

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 252.947,00 | 180.225,00 | 218.244,00 |
| 2. | Najam stanova | 0,00 | 3.423,00 | 8.459,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 54.152,00 | 169.517,00 | 0,00 |
| | Ukupno | 307.099,00 | 353.165,00 | 226.703,00 |

Općina Klana je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 886.967,00 kn.

Prema podacima Općine Klana, na koncu 2014. Općina raspolaže s 25 poslovnih prostora, devet stanova i 86 426 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 69 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Općine Klana od 2012. do 2014.

Tablica broj 69

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Klana 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 | 25 | 25 | 25 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 2 395 | 2 395 | 2 395 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 9 | 9 | 9 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 381 | 381 | 381 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 86 426 | 86 426 | 86 426 |

Osim navedenih poslovnih prostora, Općina raspolaže s 12 poslovnih prostora za koje nema podatke o ukupnoj površini (društveni domovi). Prema podacima iz katastra nekretnina Općina upravlja i raspolaže zemljištem 86 426 m². Ukupna površina zemljišta kojom Općina upravlja i raspolaže je veća i će se utvrditi po okončanju postupka katastarske izmjere.

Na nekretninama, u naravi četiri poslovne zgrade i dvorište ukupne površine 2 346 m², upisana je hipoteka poslovne banke radi osiguranja novčane tražbine po dugoročnom kreditu u iznosu 6.823.929,00 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 приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane 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 Klana na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 5.368.384,00 kn te građevinskih objekata (prostorije Općine, poslovni prostori, stanovi i druge prostorije za opće potrebe) u iznosu 5.299.112,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih i stambenih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.816.490,00 kn ili 72,0 %.

Vrijednost imovine u pripremi iskazana je u iznosu 14.833.379,00 kn. Odnosi se na više od 50 stavaka imovine s nazivom investicije. Vrijednosno najznačajnije investicije su pod nazivom izgradnja cesta u iznosu 3.452.583,00 kn i plinovod u iznosu 3.394.639,00 kn. Druge investicije imaju nazive infrastrukturnih objekata, radnih zona i drugih građevinskih objekata. Općina nema podatke o strukturi rashoda pojedine investicije (projektna dokumentacija, radovi, nadzor i slično), početku investicije ili stupnju završenosti. S obzirom na stupanj završenosti investicije, potrebe za nastavkom pojedine investicije, trebalo bi analizirati tu imovinu te utvrditi stvarno stanje imovine u pripremi, a gotove investicije staviti u uporabu.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Klana kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Rijeka te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Klana riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Općina Klana je u razdoblju od 1993. do 2010. dobila od Republike Hrvatske nekretnine bivše vojarne, u naravi poslovne zgrade i dvorište, ukupne površine 72 959 m². Općina Klana provodi katastarsku izmjeru te se kontinuirano provode upisi u zemljišne knjige i katastar kao i njihovo međusobno usklađivanje i unos procijenjene vrijednosti u poslovne knjige. Do obavljanja revizije, navedene aktivnosti nisu okončane te u poslovnim knjigama nisu bile evidentirane sve nekretnine koje pripadaju, odnosno trebaju pripadati Općini.

Općina Klana je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te smještaju i zaduženim osobama. Evidencija je dio računovodstvenog sustava te je povezana s drugim evidencijama. Općina je započela s aktivnostima za izradu registra imovine. Od nadležnog zemljišno-knjižnog odjela je zatražen popis svih nekretnina u vlasništvu Općine.

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 uz 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.

Na koncu 2014. je obavljen popis dugotrajne nefinancijske imovine. Podaci iz popisa nisu istovjetni s podacima u poslovnim knjigama. Prema popisu, vrijednost zemljišta je 5.406.686,00 kn, građevinskih objekata 5.319.922,00 kn te imovine u pripremi 14.667.399,00 kn. Prema obrazloženju, do 2009. vođenje poslovnih knjiga bilo je povjereno pravnoj osobi, a do 2012. drugoj pravnoj osobi. Zbog nepodmirenih obveza za računovodstvene usluge nije obavljena primopredaja cjelovite dokumentacije drugoj pravnoj osobi. Na razlike u podacima je utjecala i činjenica da informatička programska rješenja druge pravne osobe nisu omogućavala usporedivost s podacima Općine. Od 2013. poslovne knjige vode zaposlenici Općine. Općina je poduzela aktivnosti na usklađivanju podataka u poslovnim knjigama sa stvarnim stanjem što, zbog nedostataka u dokumentaciji i evidenciji obuhvaća identifikaciju poslovnih promjena unazad deset godina.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti aktivnosti vezano uz popis imovine kojom Općina Klana upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima i utvrditi stvarno stanje, nastaviti aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže nastaviti s postupkom upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige. Državni ured za reviziju predlaže analizirati imovinu u pripremi te, s obzirom na stupanj završenosti investicije, odnosno potrebe za nastavkom pojedine investicije, utvrditi stvarno stanje imovine u pripremi.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Klana je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, davala stanove u najam te kupovala i prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Klana odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora iz 1998. te Odlukom o davanju stanova u najam iz 2006. Navedene odluke je potrebno uskladiti sa zakonskim izmjenama. U listopadu 2011. stupio je na snagu Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Prema odredbama ovoga Zakona lokalne jedinice su u obvezi donijeti interne akte kojima se pobliže uređuje kupoprodaja poslovnih prostora do siječnja 2012. Osim toga, prema odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi od 2009. prestaju s radom poglavarstva, a njihove poslove preuzimaju zakonski predstavnici (općinski načelnik, gradonačelnik, župan, gradonačelnik Grada Zagreba). Kupnja i prodaja građevinskog zemljišta obavljana je na temelju pojedinačnih odluka općinskog načelnika odnosno općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta. Za navedene načine raspolaganja zemljišta nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati i prodavati, odnosno na drugi način raspolagati.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku te na mrežnim stranicama Općine.

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

Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za kupnju i prodaju građevinskog zemljišta te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Donošenjem navedenih dokumenata Općina 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 organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi. Državni ured za reviziju predlaže uskladiti interne akte kojima se uređuju uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i stanovima sa zakonskim propisima.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Klana koncem 2014. upravlja i raspolaže s 25 poslovnih prostora površine 2 395 m² i devet stanova površine 381 m². Prema podacima iz katastra nekretnina Općina upravlja i raspolaže zemljištem 86 426 m². Osim navedenih poslovnih prostora koji su u zakupu, Općina raspolaže sa 12 poslovnih prostora za koje nema podatke o ukupnoj površini (društveni domovi).

Općina je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina prostornim planovima te internim aktima (Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora), ali nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 651.416,00 kn, najma stanova u iznosu 11.882,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 223.669,00 kn. U istom razdoblju nije bilo rashoda vezanih uz upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem.

Od ukupno 25 poslovnih prostora površine 2 395 m², jedan poslovni prostor površine 35 m² koristi Općina za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 199 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, 20 poslovnih prostora površine 2 161 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu. U vlasništvu Općine su društveni domovi koje povremeno koriste građani kod organizacija raznih manifestacija kulturnog ili zabavnog sadržaja i ne daju se u zakup. Općina upravlja i raspolaže navedenim poslovnim prostorima.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora te uvjetima i postupku javnog nadmetanja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, dana su u 2014. putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 152 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 869,00 kn. Od 2012. do 2014. Općina je objavila deset natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora.

Općina Klana vodi četiri sudska postupka protiv fizičke osobe vezano za iseljenje i predaju poslovnog prostora u posjed te naplatu potraživanja i izgubljenog prihoda. Navedena fizička osoba je u podzakupu poslovnog prostora od 2004. do 2013. uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u protuvrijednosti 1.100 EUR. Kapitalna ulaganja u poslovni prostor su priznata na temelju računa dobavljača u vrijednosti 606.255,00 kn. Poslovni prostor je uredila te se, uz jamstvo Općine, zadužila kod poslovne banke radi uređenja smještajnih kapaciteta u poslovnom prostoru u protuvrijednosti 60.691 EUR. Općina nije smjela dati jamstvo fizičkoj osobi.

Prema odredbi članka 91. Zakona o proračunu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može dati jamstvo pravnoj osobi u većinskom izravnom ili neizravnom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovi čiji je osnivač za ispunjenje obveza pravne osobe i ustanove. Kako fizička osoba nije redovito podmirivala kreditnu obvezu, Općina je, kao jamac, od 2009. do 2013. podmirila kreditnu obvezu u ukupnom iznosu 266.089,00 kn. Od siječnja 2008. do ožujka 2010. obračunana je zakupnina u ukupnom iznosu 216.278,00 kn koja nije naplaćena. Osim toga, od travnja 2010. do isteka zakupa u 2013. Općina nije obračunavala zakupninu te izgubljeni prihod, prema procjeni, iznosi 560.526,00 kn.

Četiri poslovna prostora povremeno, prema potrebi koriste udruge. Za korištenje poslovnih prostora s udrugama nisu zaključeni ugovori niti je određena naknada za korištenje. Općina održava poslovne prostore i plaća režijske troškove. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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.

Koncem 2014. Općina Klana je upravljala i raspolagala s devet stanova ukupne površine 381 m², od kojih su dva stana površine 104 m² dana u najam zaštićenim najmoprimcima, tri stana površine 87 m² su dana u najam sa slobodno ugovorenim najamninom, dva stana površine 88 m² se bespravno koriste, a dva stana površine 102 m² su izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju stanova u najam. Za stanove koji se bespravno koriste u tijeku su sudski postupci za iseljenje, a za stanove koji nisu u upotrebi raspisuju se natječaji za davanje u najam.

Tijekom 2012. i 2013. Općina je prodala zemljište ukupne površine 1 414 m² u vrijednosti 223.669,00 kn. Zemljišta su prodana na temelju zaključenih ugovora u skladu s odgovarajućim odlukama i uvjetima javnog natječaja.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspoložuje i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. U slučajevima davanja jamstva za zaduženje, Državni ured za reviziju predlaže poštivanje zakonskih odredbi.

Državni ured za reviziju predlaže zaključivanje ugovora o korištenju poslovnih prostora radi uređenja međusobnih prava i obveza te podmirenja režijskih troškova. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi 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**

Na koncu 2014. Općina Klana je imala devet zaposlenika (osam u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnik). 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 Kostrena

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kostrena kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 12 km² i obuhvaća jedno naselje sa 4 180 stanovnika. Općina se razvrstava prema indeksu razvijenosti u petu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 254.135.720,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.612.937,00 kn ili 1,9%. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 193.716.618,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 60.419.102,00 kn.

U tablici broj 70 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Kostrena koncem na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 70

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kostrena 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) | 50.371.333,00 | 51.414.879,00 | 55.632.571,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 127.059.216,00 | 132.390.713,00 | 117.557.417,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 17.068.076,00 | 10.225.558,00 | 10.178.327,00 |
| 4. | Druga imovina | 10.332.233,00 | 10.076.761,00 | 10.348.303,00 |
| | Ukupno | 204.830.858,00 | 204.107.911,00 | 193.716.618,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kostrena koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 722.947,00 kn ili 0,4 %, a koncem 2014. manja je za 10.391.293,00 kn ili 5,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 193.716.618,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 60,7 %, zemljište s 28,7 %, druga imovina s 5,3 % i imovina u pripremi s 5,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju i izgradnju cesta, izgradnju radne zone i drugo.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 44.305.452,00 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 1.902.416,00 kn, što čini 4,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 71 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Kostrena za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 71

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 64.625,00 | 106.793,00 | 104.465,00 |
| 2. | Najam stanova | 20.764,00 | 22.485,00 | 27.336,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 1.476.241,00 | 1.381.325,00 | 1.136.104,00 |
| 4. | Zakup zemljišta | 1.275.653,00 | 1.206.973,00 | 634.511,00 |
| | Ukupno | 2.837.283,00 | 2.717.576,00 | 1.902.416,00 |

Općina Kostrena je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 7.457.275,00 kn.

Prema podacima Općine Kostrena na koncu 2014. Općina raspolaže s 26 poslovnih prostora, 12 stanova te 150 000 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 72 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Kostrene.

Tablica broj 72

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Kostrena 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 | 26 | 26 | 26 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 8 498 | 8 498 | 8 498 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 12 | 12 | 12 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 828 | 828 | 828 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 150.000 |

Općina Kostrena nema nekretnine pod hipotekom. U tijeku je devet sudskih sporova pojedinačne vrijednosti od 10.000,00 kn radi utvrđivanja prava vlasništva od čega se šest odnosi na uknjižbu Republike Hrvatske na zemljište označeno kao šume (prijašnje društveno vlasništvo). U sedam sporova je Općina Kostrena je tužitelj, a u dva tuženik. Nadalje, u tijeku je rješavanje jednog zemljišnog ispravka prilikom nove izmjere zemljišta. Također, vodi se 12 upravnih postupaka za povrat oduzete imovine na temelju odredbi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Navedeni sporovi traju od 1997., vrijednost sporova nije moguće procijeniti, a predviđa se da će neki završiti nagodbom kojom će se obešteti pojedini prijašnji vlasnici.

Općina Kostrena ne koristi za svoje potrebe imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske, a podnijet je zahtjev Republici Hrvatskoj za darovanje zemljišta za izgradnju Doma za starije i nemoćne osobe.

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 приходима i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane 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 Kostrena na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 55.632.571,00 kn, od čega se na zemljište na kojoj je izgrađena sportska dvorana odnosi 2.419.386,00 kn. Općina je 2002. dala komunalnom društvu u vlasništvu Općine pravo građenja na zemljištu bez naknade za izgradnju sportske dvorane koja je evidentirana u poslovnim knjigama komunalnog društva. Općina na temelju ugovora o povremenom korištenju prostora u dvorani plaća najam komunalnom društvu. Nadalje, iskazana vrijednost u poslovnim knjigama se odnosi na građevinske objekte (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugih građevinski objekti) u iznosu 117.557.417,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 67.076.927,00 kn ili 57,1 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Kostrena kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Rijeka te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od osnivanja Općine Kostrena riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište u vlasništvu Općine Kostrena, osim kupljenog zemljišta. Iz navedenog je vidljivo da Općina Kostrena nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi uz primjenu zakona i drugih propisa trebao upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. U razdoblju od 2012. do 2014. nije obavljena procjena i evidentiranje zatečenih nekretnina u poslovne knjige. Za procjenu nekretnina koje su se kupovale ili prodavale koriste se procjene ovlaštenoga sudskog vještaka. Podaci o nekretninama na području Općine Kostrena su usklađene s podacima u katastru jer je na temelju pilot projekta Ministarstva pravosuđa izvršena nova izmjera i izrađene su nove zemljišne knjige.

Općina Kostrena nije ustrojila registar imovine. U studenome 2015. Općina je zaključila ugovor s trgovačkim društvom za programsko rješenje registra imovine i obuku za rad s programom.

Ustrojila je i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), osim za zemljišta koje ne vodi analitički po česticama i vrijednosti nego u ukupnom godišnjem iznosu (kupljeno zemljište po godinama). Nadalje, kao pomoćne evidencije vode se registri nerazvrstanih cesta, dio javnih površina i javne rasvjete. 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 uz 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.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine u analitičkoj evidenciji su iskazani u iznosu 192.528.998,00 kn, a u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima 193.716.618,00 kn što je za 1.187.620,00 kn ili 0,6 % više u odnosu na analitičku evidenciju. Nadalje, u analitičkoj evidenciji Općina Kostrena ima 17 stanova nabavne vrijednosti 4.565.717,00 kn. Popisom (prema inventurnoj) listi je utvrđeno da Općina Kostrena posjeduje 15 stanova, a u izvješću o obavljenom popisu je navedeno da Općina ima deset stanova, od čega tri za socijalne skupine građana te šest zgrada. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine, a stanje broja stanova je ostalo neusklađeno.

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Kostrena upravlja i raspoložbe ili bi trebala upravljati i raspolagati uz primjenu odredbi zakona i drugih propisa 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 Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspoložbe te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

U svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige. Nadalje, predlaže se uskladiti stanje nefinancijske imovine u analitičkim evidencijama i u glavnoj knjizi.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Kostrena je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Nadalje, Općina je prodavala i kupovala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Kostrena odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Kostrena, Odlukom o davanju stanova u najam, te Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kostrena.

U slučajevima kada se, uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima Općine bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način dodjele. Nadalje, Općina nije donijela odluku kojom bi uredila uvjete i način povremenog korištenja poslovnih prostora.

Kupnja i prodaja građevinskog zemljišta te davanje u zakup građevinskog zemljišta obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i općih akata Općine.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije, a od 2014. u službenom glasniku Općine Kostrena te na mrežnim stranicama Općine.

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

Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanje u zakup poslovnih prostora proračunskim korisnicima, za povremeno korištenje poslovnih prostora te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Donošenjem navedenih dokumenata Općina 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 Kostrena je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 26 poslovnih prostora površine 8 498 m², 12 stanova površine 828 m² i 150 000 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju zemljišta (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 275.883,00 kn, najma stanova u iznosu 70.585,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 3.993.670,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 3.117.137,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 8.972.772,00 kn.

Od ukupno 26 poslovnih prostora površine 8 498 m², tri poslovna prostora površine 1 510 m² koristi Općina za svoje potrebe (upravna zgrada 677 m² i za javne potrebe 833 m²), dva poslovna prostora površine 3 811 m² koriste proračunski korisnici bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 110 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, dvanaest poslovnih prostora površine 2 868 m² dano je udrugama, od čega četiri poslovna prostora površine 2 549 m² bez plaćanja zakupnine, a četiri poslovna prostora površine 199 m² je dano u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu. Na koncu 2014. Općina Kostrena nema u zakupu ili na korištenju tuđih poslovnih prostora.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu dana su u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 199 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 125,78 EUR/m² za potrebe pošte do 2.200,00 kn/ m² za ugostiteljsku djelatnost.

Dvanaest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, od čega četiri bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka općinskog poglavarstva odnosno načelnika iz ranijih godina. Za dio navedenih poslovnih prostora u tijeku je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa. Režijske troškove za poslovne prostore plaćaju korisnici prostora Nadalje, poslovni prostori unutar sportskog kompleksa (nogometno igralište, svlačionice, teniski teren s popratnim sadržajima), sportske dvorane i narodne čitaonice dani su na upravljanje, održavanje i korištenje komunalnom društvu koje ih daje u zakup, uz suglasnost Općine. Sportski kompleks je do 2014. bio dan na upravljanje nogometnom klubu koji je uz suglasnost Općine davao u zakup poslovne prostore unutar navedenog kompleksa.

Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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.

Poslovni prostori proračunskim korisnicima Općine, dani su na korištenje na temelju odluke o osnivanju ustanova, bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Podaci o broju stanova kojima Općina Kostrena upravlja i raspolaže koncem 2014. nisu usklađeni. U poslovnim knjigama (analitičkoj evidenciji) Općina Kostrena ima 17 stanova. Popisom (prema inventurnoj) listi je utvrđeno da Općina Kostrena posjeduje 15 stanova, u izvješću o obavljenom popisu je navedeno da Općina ima deset stanova, od čega tri za socijalne skupine građana te šest zgrada. U tijeku revizije su dostavljeni podaci da Općina Kostrena koncem 2014. upravlja i raspolaže s 12 stanova ukupne površine 828 m², od kojih je jedan stan površine 67 m² dan u najam zaštićenim najmoprimcima, a 11 stanova površine 761 m² je dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom. Općina Kostrena nema formiranu listu prvenstva uz primjenu odredbi Odluke o davanju stanova u najam. U razdoblju 2012. do 2015. pojedini slobodni stanovi se dodjeljuju kao izuzeća socijalnim slučajevima na kraći rok (pet godina), od roka koji je naveden u Odluci o davanju stanova u najam stanovi (deset godina).

Općina Kostrena je od 2012. do konca 2014. prodala 5 217 m² građevinskog zemljišta za izgradnju obiteljskih kuća i formiranja okućnica. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a početna cijena određena na temelju procjene sudskog vještaka. Prema zaključenim ugovorima o kupoprodaji zemljišta kupoprodajna cijena ugovorena je u rasponu od 50,00 do 994,29 kn/m².

U navedenom razdoblju Općina Kostrena je kupila građevinska zemljišta ukupne površine 13 154 m² uglavnom po cijeni 50 EUR/m² za potrebe izgradnje prometne infrastrukture (cesta). Prodaje i kupnje zemljišta su obavljane na temelju odluke načelnika, odnosno općinskog vijeća uz primjenu odredbama Statuta Općine i internih akata Općine.

Koncem 2014. Općina Kostrena je raspolagala s 150.000 m² građevinskog zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina Kostrena daje u zakup građevinsko zemljište. Vrijednosno najznačajnije se odnosi zakup 15 914 m² zemljišta trgovačkom društvu za smještaj privremenih objekata i mehanizacije pri izgradnji investicijskog projekta. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 159.140 EUR.

Državni ured za reviziju predlaže davanje u najam stanova uz primjenu odredbi Odluke o davanju stanova u najam. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolože i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Kostrena je imala 17 zaposlenika (16 u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Lokve

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Lokve kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 42 km² i obuhvaća osam naselja s 1 049 stanovnika. Općina Lokve razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 26.301.569,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.187.373,00 kn ili 4,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 21.375.884,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.925.685,00 kn.

U tablici broj 73 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Lokve na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 73

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lokve 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) | 909.332,00 | 913.486,00 | 1.019.922,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 17.791.212,00 | 20.436.220,00 | 19.854.291,00 |
| 3. | Druga imovina | 328.068,00 | 454.111,00 | 501.671,00 |
| | Ukupno | 19.028.612,00 | 21.803.817,00 | 21.375.884,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lokve koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.775.205,00 kn ili 14,6 %, a koncem 2014. manja je za 427.933,00 kn ili 2,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 21.375.884,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 92,9%, zemljište sa 4,8 % i druga imovina s 2,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.000.559,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora i stanova te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 195.198,00 kn, što čini 3,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 74 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Lokve za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 74

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 163.104,00 | 166.878,00 | 191.679,00 |
| 2. | Najam stanova | 3.499,00 | 3.511,00 | 3.519,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 0,00 | 10.921,00 | 0,00 |
| | Ukupno | 166.603,00 | 181.310,00 | 195.198,00 |

Općina Lokve je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 543.111,00 kn.

Prema podacima Općine Lokve, na koncu 2014. Općina raspolaže s deset poslovnih prostora, šest stanova te 23 536 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 75 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Lokve.

Tablica broj 75

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Lokve 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 | 10 | 10 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 2 031 | 2 031 | 2 031 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 6 | 6 | 6 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 325 | 325 | 325 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 23 536 | 23 536 | 23 536 |

Na nekretninama Općine Lokve nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski postupci vezano za nekretnine. Općina nije zatražila imovinu na darovanje od Republike Hrvatske u 2014. i ranijih godina.

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 evidentirane 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 Lokve na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.019.922,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 19.854.291,00 kn.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Lokve kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Delnice te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Lokve riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirano sve zemljište koje pripada ili bi trebalo pripadati Općini. U popisu i analitičkim evidencijama imovine sadržane su ukupne vrijednosti zemljišta bez iskazanih površina. Općina ne raspolaže cjelovitom evidencijom zemljišta i njegovom klasifikacijom. Iz navedenog je vidljivo da Općina Lokve nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. U siječnju 2015. Općina je zaključila ugovor o zastupanju s odvjetničkim uredom radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i drugih radnji.

Općina Lokve je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) osim za zemljišta. 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 uz 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 Lokve nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popis imovine ne sadrži podatke o zemljištu po katastarskim česticama već ukupnu vrijednost zemljišta na jednom inventurnom broju. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje obavljati popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Lokve 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. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Lokve u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Lokve je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, te stanove u najam. Nadalje, Općina je prodavala i kupovala građevinsko zemljište. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Lokve odnosno Odlukom o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu Općine i Odlukom o poslovnim prostorima. Odluka o najmu stanova u vlasništvu Općine nije donesena.

Odlukom o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu Općine uređuje se način, uvjeti i postupak prodaje i drugi oblici raspolaganja zemljištem. Odlukom o poslovnim prostorima uređuje se način upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Lokve, opći uvjeti za davanje poslovnog prostora u zakup, te način dodjele poslovnih prostora u zakup i zasnivanje zakupnih odnosa. Kupnja nekretnina i davanje u zakup poslovnih prostora obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata Općine.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije, a od siječnja 2015. u službenom glasniku Općine Lokve.

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 Lokve te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Nadalje, predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine davanja stanova u najam. Donošenjem navedenih dokumenata Općina 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 Lokve je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 2 031 m², šest stanova površine 325 m² i 23 536 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 521.661,00 kn, najma stanova u iznosu 10.529,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 10.921,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 602.015,00 kn.

Od ukupno deset poslovnih prostora površine 2 031 m², jedan poslovni prostor površine 180 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 93 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine uz plaćanje zakupnine u iznosu 1,00 kn mjesečno, jedan poslovni prostor površine 283 m² koristi Turistička zajednica Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor (pripadajuće prostorije na nogometnom igralištu) površine 315 m² koristi udruga (nogometni klub) bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 785 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu. Jedan poslovni prostor površine 375 m² se ne koristi (izvan upotrebe, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu odnosno nisu poduzimane aktivnosti za njihovo davanje u zakup).

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o poslovnim prostorima u vlasništvu Općine dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja, u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 375 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu po m² od 10,00 kn do 162,00 kn.

Dva poslovna prostora dani su na korištenje Turističkoj zajednici Općine i jednoj udruzi (nogometni klub), bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju ugovora o pravu korištenja i upravljanja zaključenog 2013., odnosno 2012. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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 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.

Koncem 2014. Općina Lokve je upravljala i raspolagala sa šest stanova ukupne površine 325 m², od kojih je dva stana površine 131 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, a četiri stana površine 194 m² su izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova. Za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Općina Lokve je raspolagala s 23 536 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

U siječnju 2013. Općina Lokve je prodala zemljišta površine 152 m² u svrhu formiranja okućnice. Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 10.921,00 kn, odnosno 72,00 kn/ m². U navedenom razdoblju Općina je kupila dva zemljišta ukupne površine 268 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u siječnju i kolovozu 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 4.154,00 kn, odnosno u iznosu 10.050,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture na temelju odluke načelnika uz primjenu odredbi Statuta Općine.

Osim kupljenih zemljišta, Općina Lokve je u 2012. Od Republike Hrvatske dobila zemljište površine 22 047 m² za formiranje i izgradnju poslovne zone Sljeme (K1/1), uz obavezu plaćanja naknade za izdvajanje šumskog zemljišta u iznosu 587.812,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u najam, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

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

Na koncu 2014. Općina Lokve je imala sedam zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu i jedan dužnosnik) 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. Nadalje, Prema odredbama Pravilnika o unutarnjem redu jedinstvenog upravnog odjela Općine, radno mjesto voditelja odsjeka za komunalni sustav, imovinu, planiranje, razvoj te promet i ekologiju, uz druge poslove vodi brigu o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine. Zaposlenik na navedenom radnom mjestu je u 2013. otišao u mirovinu, a Općina nije do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.) zaposlila osobu za voditelja odsjeka za komunalni sustav, imovinu, planiranje, razvoj te promet i ekologiju.

Općina Lopar

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Lopar kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 26 km², a obuhvaća jedno naselje s 1 263 stanovnika. Općina Lopar razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 133.666.547,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 68.839.224,00 kn ili 106,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 115.328.921,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 18.337.626,00 kn.

U tablici broj 76 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Lopar na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 76

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lopar 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) | 28.988.961,00 | 29.522.867,00 | 96.100.241,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 7.044.016,00 | 7.089.131,00 | 8.870.569,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 6.020.588,00 | 7.754.585,00 | 8.344.844,00 |
| 4. | Druga imovina | 2.364.821,00 | 2.133.670,00 | 2.013.267,00 |
| | Ukupno | 44.418.386,00 | 46.500.253,00 | 115.328.921,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lopar koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.081.867,00 kn ili 4,7 %, a koncem 2014. veća je za 68.828.668,00 kn ili 148,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 115.328.921,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 83,3 %, građevinski objekti sa 7,7 %, imovina u pripremi sa 7,2 % i druga imovina s 1,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na uredsku zgradu, zgradu vrtića i škole, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 9.193.521,00 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 275.147,00 kn, što čini 3,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 77 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem Općine Lopar za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 77

Ostvareni prihodi od upravljanja stanovima i zemljištem
Općine Lopar za 2012., 2013. i 2014.

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|-------------------|--------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Najam stanova | 1.231,00 | 718,00 | 1.744,00 |
| 2. | Prodaja zemljišta | 5.448.174,00 | 336.563,00 | 273.403,00 |
| | Ukupno | 5.449.405,00 | 337.281,00 | 275.147,00 |

Općina Lopar je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 6.061.833,00 kn.

Prema podacima Općine Lopar, na koncu 2014. Općina raspolaže s dva poslovna prostora i dva stana, ali nema podataka o površini građevinskog zemljišta kojim raspolaže.

U tablici broj 78 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova prema podacima Općine Lopar od 2012. do 2014.

Tablica broj 78

Broj i površina poslovnih prostora i stanova
Općine Lopar 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 | 2 | 2 | 2 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 130 | 130 | 130 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 2 | 2 | 2 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 107 | 107 | 107 |

Općina Lopar nema potpunih podataka o površini građevinskog zemljišta kojim raspolaže. Vrijednost stanova na koncu 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama jer nisu u vlasništvu Općine. Općina Lopar je dobila navedene stanove na temelju Sporazuma o podjeli imovine prava i obveza između Grada Raba i Općine Lopar. Najmoprimac je tijekom 2002. pokrenuo sudski spor protiv Grada Raba radi prava na kupnju stana koji je u tijeku. Drugi stan se nalazi u zgradi bivše zadruge čiji vlasnik je, prema vlasničkom listu, trgovačko društvo. Stanovi nisu evidentirani u imovini Općine, ali do rješavanja imovinsko-pravnih odnosa Općina upravlja i raspolaže navedenom imovinom.

Općina Lopar je osnovana izdvajanjem iz područja Grada Raba 28. srpnja 2006. na temelju odredbi Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj. Grad Rab i Općina Lopar su zaključili Sporazum o podjeli imovine, prava i obveza koji nije realiziran u cijelosti. Unatoč zaključenom Sporazumu, dio imovine nije riješen te su lokalne jedinice podnijele tužbe nadležnom trgovačkom sudu. U ožujku 2013. Grad Rab je podnio putem nadležnog ureda državne uprave, zahtjev Povjerenstvu Vlade Republike Hrvatske za utvrđivanje granice jedinica lokalne samouprave. Zahtjev se odnosi na pripadnost dva manja otoka i granice dviju katastarskih općina koje su utvrđene. Općina Lopar je uputila svoje očitovanje Povjerenstvu.

U prosincu 2014. je sastavljen prijedlog izvansudske nagodbe prema kojoj Republika Hrvatska prenosi pravo vlasništva nad nekretninama na jednom otoku u suvlasništvo, odnosno vlasništvo lokalnih jedinica, na temelju stvarnog prava koje će utvrditi Povjerenstvo nakon dovršetka postupka o granici. Do obavljanja revizije Grad Rab se nije očitovao o prijedlogu za utvrđivanje granice. Općina Lopar je zatražila ranijih godina od Republike Hrvatske zemljište za izgradnju poduzetničke zone.

Općina Lopar vodi pet imovinsko-pravnih sporova od kojih jedan traje sedam godina. Vrijednosno najznačajniji spor je s hotelskim trgovačkim društvom čije turističko naselje se nalazi na području Općine, a vodi se kod nadležnog trgovačkog suda.

Na nekretninama kojima upravlja i raspoložuje Općina Lopar upisano je hipotekarno pravo poslovne banke radi osiguranja novčane tražbine u protuvrijednosti 2.000.000 EUR od hotelskog društva koje je ranije koristilo te nekretnine.

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 evidentirane 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 - prema 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 Lopar na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 96.100.241,00 kn te građevinskih objekata (uredske zgrade, zgrade vrtića i škole, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 8.870.569,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 6.891,00 kn. Navedena vrijednost se odnosi na vrijednost ograde oko uredske zgrade. U poslovnim knjigama je evidentirana vrijednost zemljišta ispod uredske zgrade, dok vrijednost uredske zgrade nije evidentirana. Prema vlasničkom listu, u vlasništvu Općine je uredska zgrada s poslovnim prostorijama koje koristi Općina, vrtić i područna škola te bi trebalo procijeniti vrijednost navedene imovine i evidentirati je u poslovnim knjigama. Za dio imovine koja nije bila evidentirana u poslovnim knjigama, vrijednost je utvrđena procjenom ovlaštenog sudskog vještaka i interne procjene koristeći informacije porezne uprave.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Lopar kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Sporazuma o podjeli imovine prava i obveza između Grada Raba i Općine Lopar, koji nije realiziran u cijelosti, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Općina Lopar nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Općina poduzima aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te je tijekom 2014. u poslovnim knjigama evidentiran značajan dio imovine (u odnosu na 2013. vrijednost je veća za više od dva puta) u vrijednosti utvrđenoj procjenom ovlaštenog sudskog vještaka. Aktivnosti za procjenu nekretnina ovise o financijskim mogućnostima. Prema procjeni u zemljišnim knjigama je upisano vlasništvo Općine na približno 12 000 m² zemljišta ili 40,0 %, a usklađenost s katastrom je približno 85,0 %. Ranijih godina (do 2006. odnosno prije osnivanja Općine Lopar), obavljane su zamjene zemljišta s fizičkim i pravnim osobama što nije provedeno u zemljišnim knjigama i katastru te je u tijeku identifikacija takve imovine kako bi se utvrdilo stvarno stanje i počelo rješavati imovinsko-pravni odnosi. Aktivnosti na izradi registra imovine su započete s izradom kataloga imovine.

Općina Lopar 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 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 uz 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.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Lopar 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. Nadalje se predlaže nastaviti aktivnosti upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Lopar, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom te godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, osim godišnjeg plana upravljanja javnim površinama. Prema obrazloženju, uvjet za donošenje strategije je izrada registra imovine s čim se započelo.

Općina Lopar je od 2012. do 2014. prodavala i kupovala građevinsko zemljište, dok je ranijih godina dala poslovni prostor (prostoriju u uredskoj zgradi u kojoj je smješten jedinstveni upravni odjel) na korištenje bez naknade te stanove u najam.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama utvrđeni su i internim aktima Općine Lopar odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine iz 2008. i Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora iz prosinca 2014. Odluke su objavljene u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Općine. Na mrežnim stranicama se objavljuju natječaji za prodaju zemljišta i javni pozivi za korištenje javnih površina.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine propisano je raspolaganje nekretninama (prodaja, osnivanje prava služnosti, osnivanje stvarnih tereta, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava, zakup na nekretninama).

Prema odluci, natječaj raspisuje i objavljuje općinsko poglavarstvo te donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja na temelju prijedloga imenovanog Povjerenstva koje provodi i natječaj. Prema odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi od 2009. prestaju s radom poglavarstva, a njihove poslove preuzimaju zakonski predstavnici (općinski načelnik, gradonačelnik, župan, gradonačelnik Grada Zagreba).

Također, uz primjenu odredbi Zakona i odredbama Statuta Općine Lopar, općinski načelnik može samostalno odlučivati o stjecanju i otuđivanju nekretnina Općine čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina. O stjecanju i otuđivanju nekretnina većom od vrijednosti utvrđenom izračunom visine pojedinačne vrijednosti, odlučuje općinsko vijeće. S obzirom da poglavarstvo i povjerenstvo navedeno u Odluci u o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine ne postoje, Odluku je potrebno uskladiti sa propisima i Statutom. Na ovaj način upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine, osim poslovnih prostora, nije u cijelosti uređeno.

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 Lopar te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Nadalje predlaže, urediti u cijelosti način upravljanja i raspolaganja nekretninama (osim u dijelu koji se odnosi na poslovne prostore) u vlasništvu Općine. Predlaže se Odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine uskladiti sa propisima i Statutom, te urediti sve oblike upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Lopar je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora površine 130 m² i dva stana površine 107 m², ali nema potpune podatke o površini građevinskog zemljišta kojim raspolaže. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od najma stanova u iznosu 3.693,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 6.058.140,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 198.242,00 kn, nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 3.569.464,00 kn i zakup zemljišta u iznosu 4.442,00 kn.

Od ukupno dva poslovna prostora površine 130 m², Općina Lopar koristi poslovni prostor površine 120 m² za svoje potrebe (zgrada u kojoj se nalazi jedinstveni upravni odjel) dok je jednu poslovnu prostoriju u istoj zgradi površine 10 m² dodijelila na korištenje braniteljskoj udruzi bez naknade.

Općina je zakupila dva poslovna prostora za potrebe djelovanja kulturno-umjetničkog društva i djelatnosti lučke kapetanije. Na temelju Sporazuma o podjeli imovine prava i obveza između Grada Raba i Općine Lopar, Općini su pripala dva stana. Sa zaštićenim najmoprimcima su zaključeni ugovori o najmu s utvrđenom najamninom.

Prema Prostornom planu uređenja Općine Lopar iz 2011., izgradnja sportsko-rekreacijske dvorane planirana je na deset katastarskih čestica. Općinsko vijeće je u srpnju 2011. donijelo odluku o kupnji navedenih čestica po cijeni u protuvrijednosti 70 EUR/m². Navedene čestice su kupljene i plaćene do konca siječnja 2012. te je Općina upisana kao vlasnik. Općina Lopar je zaključila s fizičkim osobama 22. srpnja 2011. ugovore o kupnji šest katastarskih čestica (katastarska općina Lopar, katastarske čestice 409, 410, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422) ukupne vrijednosti 148.400 EUR (1.106.214,00 kn). O stjecanju i otuđivanju nekretnina većom od vrijednosti utvrđenom izračunom visine pojedinačne vrijednosti, odlučuje Općinsko vijeće. Prije potpisivanja ugovora o kupnji navedenih zemljišta, pribavljene su prethodne suglasnosti natpolovične većine članova općinskog vijeća te je za navedeno donijeta odluka općinskog vijeća 27. srpnja 2011.

Prema sastavljenom pregledu, Općina je radi izgradnje sportske dvorane kupila još šest katastarskih čestica ukupne vrijednosti 129.640 EUR (968.788,00 kn), na temelju odluka općinskog vijeća.

Odlukama općinskog načelnika iz rujna 2014. kupljene su zemljišne čestice ukupne vrijednosti 89.180,00 kn, radi uređenja zemljišta blizu radne zone. Prema objašnjenju, Hrvatske ceste su radi izgradnje državne ceste kupile dio katastarskih čestica, a Općina drugi dio, dok parcelizacija nije provedena. Prema odluci, cijena zemljišta je utvrđena u iznosu 245,00 kn/m².

Prije kupnje i prodaje zemljišta nisu napravljene planovi i analize kojima bi se odredile nekretnine potrebne za kapitalne projekte Općine te utvrdili rashodi potrebni za realizaciju.

Također, Općina je od 2012. do 2014. kupovala zemljište za potrebe izgradnje cesta, pješačkog puta i groblja, te je koristila pravo građenja u zoni gospodarenja otpadom. Navedene kupnje zemljišta obavljene su na temelju ugovora u skladu s odgovarajućim odlukama.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. S obzirom na značajna sredstva koja je Općina uložila u formiranje zemljišta za kapitalne projekte Općine, predlaže se sastaviti planove i analizu isplativosti i ekonomske opravdanosti navedenih oblika upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Lopar je imala sedam zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i dijelom 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 Lovran

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Općina Lovran kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 21 km² i obuhvaća pet naselja sa 4 101 stanovnika. Općina Lovran razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 494.155.076,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.972.496,00 kn ili 0,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 410.309.281,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 83.845.795,00 kn.

U tablici broj 79 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Lovran na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 79

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lovran 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) | 365.970.104,00 | 367.037.776,00 | 367.173.067,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 35.808.199,00 | 35.404.321,00 | 34.496.142,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 15.057.838,00 | 6.016.278,00 | 6.794.400,00 |
| 4. | Druga imovina | 4.118.527,00 | 2.134.069,00 | 1.845.672,00 |
| | Ukupno | 420.954.668,00 | 410.592.444,00 | 410.309.281,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lovran koncem 2012. manja je u odnosu na 2012. za 10.362.224,00 kn ili 2,5 %, a koncem 2014. manja je za 283.163,00 kn ili 0,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 410.309.281,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 89,5 %, građevinski objekti s 8,4 %, imovina u pripremi s 1,7 % i druga s 0,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne prostore, stanove, objekte komunalne infrastrukture i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi najvećim dijelom se odnosi na ulaganja vezana uz zgradu koja je kupljena i uređuje se za društveni dom, te na izgradnju stanova u sklopu poticajne stambene izgradnje i ulaganja na komunalnoj infrastrukturi. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prostorno-plansku dokumentaciju i drugu nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 9.193.521,00 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 3.296.618,00 kn, što čini 35,9 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 80 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Klana za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 80

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--|---------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Prodaja poslovnih prostora | 0,00 | 4.041.883,00 | 107.085,00 |
| 2. | Zakup poslovnih prostora | 2.386.451,00 | 2.028.513,00 | 1.890.006,00 |
| 3. | Prodaja stanova | 490.851,00 | 435.000,00 | 492.867,00 |
| 4. | Najam stanova | 30.300,00 | 32.411,00 | 32.075,00 |
| 5. | Prodaja zemljišta | 10.434.632,00 | 470.337,00 | 440.396,00 |
| 6. | Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem | 340.692,00 | 344.860,00 | 334.189,00 |
| | Ukupno | 13.682.926,00 | 7.353.004,00 | 3.296.618,00 |

Općina Lovran je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 24.332.548,00 kn.

Prema podacima Općine Lovran na koncu 2014. Općina raspolaže sa 78 poslovnih prostora, 18 stanova te 550 085 m² građevinskog zemljišta. Za dio zemljišta koja je Općina stekla razdruživanjem i podjelom imovine s još tri lokalne jedinice, provodi se postupak upisa vlasništva u zemljišne knjige. Kako navedena imovina nije evidentirana u poslovnim knjigama Općina ne raspolaže točnim podacima o ukupnom zemljištu koje posjeduje.

U tablici broj 81 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova Općine Lovran od 2012. do 2014.

Tablica broj 81

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Lovran dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

| Redni broj | Opis | 2012. | 2013. | 2014. |
|----------------------|--|-------|-------|---------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Poslovni prostori | | | | |
| 1. | Broj poslovnih prostora | 80 | 78 | 78 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 8 412 | 8 359 | 8 359 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 18 | 18 | 18 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 1 037 | 1 037 | 1 037 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 550 085 |

Od 2001. Općina Lovran vodi pet upravnih postupaka i 25 sudskih postupaka. Upravni postupci se uglavnom vode zbog povrata imovine ili utvrđivanja naknade za oduzetu imovinu. Postupak povrata imovine je pokrenut za zgradu društvenog doma čije poslovne prostorije koriste udruge za obavljanje djelatnosti za koju su osnovane. Sudski postupci se vode zbog utvrđivanja prava vlasništva ili služnosti, predaje u posjed te u jednom slučaju za naplatu potraživanja.

Općina Lovran ne koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske.

Radi osiguranja novčane tražbine, u korist poslovne banke je upisano založno pravo na dvije katastarske čestice u iznosu 5.000.000,00 kn i zgradi u protuvrijednosti 608.231 EUR što, uz primjenu srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke na dan 31. prosinca 2014. (1 EUR = 7,661471 kn) iznosi 4.659.944,00 kn, te ukupno 9.659.944,00 kn. Založno pravo je upisano na nekretninama čija je vrijednost u poslovnim knjigama iskazana u iznosu 30.847.086,00 kn i čini 7,7 % ukupne vrijednosti nekretnina.

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 evidentirane 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 Lovran na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 367.173.067,00 kn te građevinskih objekata (poslovni prostori, stanovi, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u iznosu 34.496.142,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 10.259.105,00 kn ili 29,7 %, a na sadašnju vrijednost stambenih objekata 1.352.906,00 kn ili 3,9 %.

Ustrojena je analitička evidencija imovine u kojoj je imovina iskazana prema vrsti, količini i vrijednosti te analitičke evidencije zakupa poslovnih prostora i najma stanova kojom su obuhvaćeni podaci o zakupnicima i najmoprimcima te iznosu ugovorenih, obračunanih i naplaćenih zakupnina i najamnina. Općina Lovran vodi evidenciju s podacima o cijenama nekretnina iz ugovora o kupoprodaji u kojima je prodavatelj ili kupac. Podaci o cijenama se daju, na temelju upita osobama određenim odredbama navedene Uredbe u svrhu izrade procjembenih elaborata.

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. Općina je popisala zemljišta u svom vlasništvu, odnosno ona zemljišta za koje je u tijeku upis vlasništva. Od 2011. do 2015. Općina je u zemljišnim knjigama upisala vlasništvo nad nekretninama ukupne površine 349 032 m². Radi se o nekretninama koje su bile u vlasništvu nekadašnje Općine Opatija od koje su nastale četiri lokalne jedinice između kojih je i Općina Lovran.

Na temelju sporazuma o razdruživanju, svaka lokalna jedinica je preuzela zemljište unutar katastarskih općina na svome teritoriju. Stanovi, poslovni prostori i ostali građevinski objekti su pripali jedinicama lokalne samouprave na čijem se području nalaze. Ovlašteni sudski vještak procijenio je navedene nekretnine u protuvrijednosti 57.202.364 EUR, što uz primjenu srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke na dan 31. prosinca 2014. (1 EUR = 7,661471 kn) iznosi 438.254.256,00 kn. Prema procjeni, u poslovnim knjigama je evidentirano 75,0 % svih nekretnina u vlasništvu Općine te je u tijeku postupak usklađivanja knjigovodstvenog stanja sa stvarnim stanjem utvrđenim popisom.

Općina Lovran je poduzela aktivnosti za ustrojavanje evidencije (registra) imovine koja osim propisanih knjigovodstvenih podataka sadrži i druge podatke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom. Na mrežnim stranicama je objavljen popis nekretnina u vlasništvu Općine s podacima o zemljišnim česticama, načinu uporabe čestice ili zgrade i površini. Osim toga, Općina je ustrojila geografski informacijski sustav koji sadrži digitalnu snimku topografije područja općine. Unutar navedenog sustava prikazan je urbanistički plan uređenja Općine, katastarske čestice prema broju i vlasništvu, zgrade s kućnim brojevima te nerazvrstane ceste. U planu je povezivanje svih evidencija o 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 Lovran nije ustrojila registar imovine.

Općina Lovran kontinuirano provodi aktivnosti za upis nekretnina u zemljišne knjige. Procijenjeno je da je u zemljišne knjige upisano vlasništvo Općine za 75,0 % nekretnina. Prema obrazloženju, zemljišno knjižni odjel nije redovito prosljeđivao podatke u katastar te podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni. Općina nije donijela plan aktivnosti rješavanja imovinsko- pravnih odnosa.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti aktivnosti vezano uz popis imovine kojom Općina Lovran 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 i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže nastaviti aktivnosti upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Lovran, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje. Za dio nekretnina je utvrđena namjena prostorno planskom dokumentacijom, te je, prema obrazloženju, u planu klasifikacija nekretnina prema uporabnim kategorijama (za potrebe lokalne jedinice, opće i javne potrebe, zakup, prodaja i slično). Općina je u srpnju 2012. sastavila popis poslovnih prostora namijenjenih kupoprodaji.

Općina Lovran je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, davala stanove u najam, prodavala poslovne prostore i stanove te kupovala i prodavala građevinsko zemljište.

Općina Lovran je donijela 1995. Odluku o raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine s izmjenama i dopunama Odluke u razdoblju 1998.-2014. U veljači 2015. je donesena nova Odluka. Navedenim odlukama je uređena prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrgnuća suvlasničke zajednice zamjenom nekretnina i isplatom, darovanje nekretnina te zakup ili najam nekretnine. U 1997. je donesena Odluka o poslovnom prostoru s izmjenama i dopunama odluke u razdoblju 2003.-2011., a tijekom 2012. Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora s izmjenama i dopunama Odluke u 2013. i 2014. Pročišćeni tekst Odluke je sastavljen tijekom 2015. Navedenim odlukama je uređeno zasnivanje i prestanak zakupa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika te kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine. Općina Lovran je 1998. donijela Odluku o davanju stanova u najam s izmjenama i dopunama Odluke u razdoblju 2008.-2014.

U svibnju 2014. je donesen cjenik prema kojem je utvrđena visina naknade za korištenje zemljišta u vlasništvu Općine. Odluke su objavljene u službenom glasilu Općine Lovran i na mrežnim stranicama Općine. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom nije propisan. U skladu s općinskim odlukama, javni natječaji za prodaju ili davanje u zakup nekretnina su javno objavljeni. Osim toga, u okviru godišnjeg izvješća općinski načelnik je obavijestio o prodajama i kupnjama nekretnina u 2014.

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 Lovran 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 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 gospodarstvu 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 Lovran je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 78 poslovnih prostora ukupne površine 8 359 m², 18 stanova ukupne površine 1 037 m² te 550 085 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju zemljišta (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

U srpnju 2012. Općinsko vijeće je donijelo odluku s popisom 15 poslovnih prostora namijenjenih prodaji. U popisu je navedena površina poslovnog prostora i procijenjena vrijednost. Prema odluci, predmet prodaje su unutarnje prostorije poslovnih prostora, dok prostori ispred prostora-terase, ostaju u vlasništvu Općine. Popis prostora namijenjenih prodaji objavljen je u javnom tisku. Pravo prvenstva kupnje imaju zakupci koji u roku podnesu zahtjev za kupnju te su podmirili sve zakonske obveze i druge obveze iz poslovanja (zaposlenici, dobavljači). Istovremeno s prodajom Općina je za pojedine prostore poduzela aktivnosti za sređivanje imovinsko-pravnih odnosa (legalizacija, utvrđenje zemljišta koje služi redovnoj upotrebi zgrada u kojima se poslovni prostori nalaze i etažiranje).

U 2013. i 2014. Općina je prodala četiri poslovna prostora navedena u popisu. S kupcima su zaključeni ugovori o kupoprodaji. Tri poslovna prostora su kupili dotadašnji zakupnici, a u jednom slučaju dotadašnji zakupnik nije koristio pravo prvenstva te je prostor prodan drugom kupcu. Dva kupca su podmirila obveze prema ugovoru u cijelosti u iznosu 635.838,00 kn. Prodaja poslovnog prostora u vrijednosti 484.553,00 kn obavljena je uz obročnu otplatu na pet godina, te je ugovorena vrijednost uvećana za kamatu i iznosi 535.426,00 kn. Kupac uredno podmiruje obveze te je do konca 2014. uplatio 133.856,00 kn i ostaje mu za platiti 401.570,00 kn. U prosincu 2013. je prodana nekretnina ukupne površine 272,68 m², u naravi restoran i prateće prostorije koji su smješteni na jednoj etaži poslovnog objekta.

U skladu s ugovorom, kupac je platio 3.378.835,00 kn, a ostatak u iznosu 1.664.202,00 kn je u obvezi platiti 15 dana nakon provedbe parcelacijskog i etažnog elaborata u zemljišnim knjigama i zaključenja dodatka ugovoru, što nije provedeno.

U studenome 2012. Općina je kupila poslovni prostor od fizičke osobe te je u imovini evidentirala poslovni prostor u vlasništvu Općine koji nije ranije bio u poslovnim knjigama. Kupljeni poslovni prostor se nalazi unutar zidina Starog grada te ima status kulturnog dobra. Uz primjenu odredbi Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, općinsko vijeće je donijelo odluku kojom se prihvaća pravo prvokupa navedene imovine. Prostor je kupljen po cijeni 229.278,00 kn.

Od ukupno 78 poslovnih prostora površine 8 359 m², jedan poslovni prostor površine 291 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 961 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, dva prostora površine 187 m² koriste knjižnica i javna ustanova bez plaćanja zakupnine, 12 prostora površine 915 m² koji se nalaze u društvenom domu koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 5 m² koristi politička stranka uz plaćanje zakupnine, 44 poslovna prostora površine 4 730 m² koriste drugi pravni subjekti uz plaćanje zakupnine, jedan poslovni prostor površine 100 m² se odnosi na koncesiju za gospodarsko korištenje starogradske Kule (organizirani obilasci i posjeti s prezentacijom izložaka uz obavljanje poslova turističke agencije), a 15 poslovnih prostora površine 1 170 m² se ne koristi.

Općina Lovran je sa zakupcima poslovnih prostora zaključila ugovor kojim su uređeni uvjeti korištenja poslovnih prostora, zakupnina i drugo u skladu s općinskim aktima. U 2014. ukupno obračunana zakupnina iznosi 2.479.321,00 kn, odnosno, bez poreza na dodanu vrijednost, obračunana zakupnina iznosi 1.957.750,00 kn.

Općina je s trgovačkim društvom, knjižnicom i javnom ustanovom te udrugama, zaključila ugovore o korištenju bez naknade, ali uz plaćanje režijskih troškova. Za udruge se navedeni troškovi podmiruju iz sredstava za sufinanciranje rada udruga (tekuće donacije) koji su utvrđeni Programom javnih potreba. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, koji je bio na snazi do 1. listopada Zakona o udrugama, 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 koje provode udruge, koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. 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. rashodi za zakup poslovnih prostora ostvareni su u iznosu 50.453,00 kn. Općina Lovran koristi galerijski prostor za čuvanje umjetničkih slika te skladišni prostor za čuvanje maketa brodova. Sa zakupodavcima su zaključeni ugovori.

Tijekom 2014. Općina Lovran je, na temelju odluka općinskog vijeća, prodala stan i dva dijela nekretnina stambene namjene. U skladu s ugovorima kupci su platili ugovorenu cijenu u iznosu 492.867,00 kn.

U razdoblju od 2012. do 2014. unutar rashoda za nabavu stanova evidentirana su ulaganja prema Programu društveno poticanje stanogradnje te procijenjene vrijednosti imovine koja nije bila evidentirana u poslovnim knjigama. Općinsko vijeće je donijelo u prosincu 2014. odluku o kupovini jedanaest stanova za stambeno zbrinjavanje socijalno ugrožene građane ukupne površine 848,85 m². Prema ugovoru s Agencijom za pravni promet i posredovanje nekretninama, kupoprodajna cijena stanova u protuvrijednosti 372.061 EUR umanjena je za ulaganja Općine u protuvrijednosti 103.366 EUR i iznosi protuvrijednost 268.695 EUR. Radi kupnje stanova Općina Lovran se zadužila kod poslovne banke. Koncem 2014. Općina Lovran ima 18 stanova ukupne površine 1 037 m² koje koriste zaštićeni najmprimci na temelju ugovora.

Koncem 2014. Općina Lovran je raspolagala s 550 085 m² građevinskog zemljišta. Navedeni podaci odnose se na zemljište u vlasništvu i suvlasništvu Općine. Općina Lovran je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od prodaje zemljišta u iznosu 11.345.365,00 kn, prihode od zakupa zemljišta u iznosu 201.816,00 kn i rashode za nabavu zemljišta i povećanje vrijednosti zemljišta u iznosu 18.313.921,00 kn.

U studenome 2009. Općinsko vijeće je donijelo odluku o zamjeni nekretnina u vlasništvu Općine s nekretninama u vlasništvu pravne osobe. Navedenom zamjenom Općina dobiva zemljište za proširenje sportsko-rekreacijske zone i formiranje okućnica s pristupnim putem stambenim građevinama, a s druge strane daje zemljište za izgradnju trgovačkog centra. Na temelju odluke općinskog vijeća, Općina Lovran je s pravnom osobom u studenome 2012. zaključila ugovor, a u ožujku 2013. dodatak ugovoru prema kojem su zamijenjene nekretnine procijenjene vrijednosti 10.305.581,00 kn. U navedenom razdoblju Općina je prodavala zemljište radi formiranja okućnica, a nabavljala zemljište radi proširenja groblja, izgradnje komunalne infrastrukture, izgradnje stanova, izgradnje sportskog centra i za druge namjene.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

Na koncu 2014. Općina Lovran je imala 12 zaposlenih (deset 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 Malinska Dubašnica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Malinska Dubašnica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 39 km², a obuhvaća 21 naselje s 3 134 stanovnika. Općina se razvrstava prema indeksu razvijenosti u petu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 236.141.022,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 5.089.411,00 kn ili 2,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 146.466.016,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 89.675.006,00 kn.

U tablici broj 82 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Malinska Dubašnica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 82

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Malinska Dubašnica
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) | 41.774.536,00 | 45.339.725,00 | 47.901.391,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 83.783.897,00 | 86.792.278,00 | 94.936.334,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 3.910.569,00 | 4.153.626,00 | 1.432.401,00 |
| 4. | Druga imovina | 4.111.743,00 | 2.716.995,00 | 2.195.890,00 |
| | Ukupno | 133.580.745,00 | 139.002.624,00 | 146.466.016,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Malinska Dubašnica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 5.421.879,00 kn ili 4,0 %, a koncem 2014. za 7.463.392,00 kn ili 5,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 146.466.016,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 64,8 %, zemljište s 32,7 %, druga imovina s 1,5 % i imovina u pripremi s 1,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (uredski objekti, školska sportska dvorana, obrazovne institucije), nerazvrstane ceste, javnu rasvjetu, ulaganja u pomorsko dobro i luke i druge objekte (stambene objekte, groblja, objekte vodovoda, kanalizacije, oborinske i sanitarne kanalizacije). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na nematerijalnu imovinu i prometne i druge objekte čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 33.065.768,00 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 4.861.045,00 kn, što čini 14,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 83 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Malinska Dubašnica za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 83

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 844.439,00 | 809.555,00 | 864.564,00 |
| 2. | Prodaja stanova | 35.625,00 | 29.228,00 | 2.408.361,00 |
| 3. | Najam stanova | 4.797,00 | 4.469,00 | 4.260,00 |
| 4. | Prodaja zemljišta | 384.072,00 | 2.699.779,00 | 1.583.860,00 |
| | Ukupno prihodi | 1.268.933,00 | 3.543.031,00 | 4.861.045,00 |

Općina Malinska Dubašnica je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 9.673.009,00 kn.

Prema podacima Općine Malinska Dubašnica, na koncu 2014. Općina raspolaže s 24 poslovna prostora, devet stanova te 150 323 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 84 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Malinska Dubašnica.

Tablica broj 84

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Malinska Dubašnica 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 | 23 | 23 | 24 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 839 | 839 | 869 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 6 | 6 | 9 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 360 | 360 | 519 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 150 323 |

U tijeku je 12 sudskih sporova pojedinačne vrijednosti od 3.010,00 kn do 2.718.385,00 kn radi utvrđivanja prava vlasništva i predaje u posjed, prava na naknadu za deposedirano zemljište i slično. U osam sporova Općina Malinska Dubašnica je tuženik, a u ostalima tužitelj.

Općina je u 2013. od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom zatražila dodjelu nekretnine na korištenje u svrhu organiziranja parkirališnog prostora. Do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.) nije dobiven službeni odgovor.

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 evidentirane 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 Malinska Dubašnica na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 47.901.391,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 94.936.334,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 30.318.969,00 kn ili 31,9 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Malinska Dubašnica kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Krk (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju ili bi trebale pripadati Općini, posebice zemljišne čestice. Općina ne raspolaže cjelovitom evidencijom zemljišta, u imovini je dijelom evidentirano zemljište na kojemu su vršene određene transakcije (kupnja/prodaja), bez kategorizacije na građevinsko i poljoprivredno. U 2014. Općina je trgovačkom društvu prodala dio zemljišne čestice površine 495 m² u ugovorenoj vrijednosti 784.139,00 kn (1.584,00 kn/m²). Zemljište nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama Općine.

Iz navedenog proizlazi da Općina Malinska Dubašnica 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. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Prema podacima, proveden je terenski dio nove katastarske izmjere, te se očekuje početak izlaganja nove katastarske izmjere i obnove zemljišnih knjiga. Zbog neažurnosti katastra u provedbi rješenja općinskog suda, veliki dio nekretnina koji je u zemljišnim knjigama upisan kao vlasništvo Općine, nije upisan u katastar. Postotak usklađenja procijenjen je na 40,0 %.

Za dio imovine koja nije bila evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi i vrijednosti su utvrđene procjenama sudskih vještaka te internom procjenom odnosno usporednom metodom u kojoj su korištene, između ostalog, dostupne informacije o tržišnoj vrijednosti imovine te od Porezne uprave.

Općina Malinska Dubašnica je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). U drugoj polovici 2014. je ustrojila registar nekretnina kojim su obuhvaćeni podaci o poslovnim prostorima, stanovima, dijelu zemljišta u vlasništvu Općine (za koji je riješen imovinsko pravni status) prema stanju iz zemljišnih knjiga. Registar obuhvaća osnovne podatke o jedinicama imovine, o procijenjenoj vrijednosti, načinu i datumu stjecanja, funkciji, namjeni, broju i površini katastarske čestice, katastarske i druge podatke. Registrom nisu obuhvaćeni cjeloviti podaci o zemljištu na području Općine i drugi podaci, ali se provode aktivnosti za njihovo evidentiranje. 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 uz 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.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Malinska Dubašnica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se nastaviti s aktivnostima unosa podataka i vođenja registra imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

Predlaže se nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama za nekretnine koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru te evidentiranja podataka o zemljištu i drugim nekretninama u poslovnim knjigama. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Malinska Dubašnica, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Prema podacima, strategiju planira donijeti nakon dovršetka postupaka evidentiranja imovine.

Općina Malinska Dubašnica je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i stanove u najam. Prodavala je i kupovala građevinsko zemljište, obavljala zamjene nekretnina (objekata i zemljišta), te koristila zemljišta drugih na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Malinska Dubašnica odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama, Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora i Odlukom o davanju stanova u najam. Odlukom o gospodarenju nekretninama propisani su prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, prava građenja, razvrgnuća suvlasničke zajednice i darovanje nekretnina te zakup ili najam nekretnine. Nekretninama u vlasništvu Općine nadležna tijela mogu raspolagati na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Određeno je da se početna cijena nekretnine utvrđuje na osnovu procjene ovlaštenog sudskog vještaka ili porezne uprave. Odlukom nisu detaljnije uređeni uvjeti, postupci i mjerila zamjene nekretnina, te postupanje nadležnih tijela.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora uređeni su način obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru, zasnivanje i prestanak zakupa te određivanje visine početne zakupnine. Prodaja, kupnja te zamjena nekretnina, kao i davanje u zakup poslovnih prostora obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske 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 Općine Malinska Dubašnica te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže internim aktom urediti uvjete, postupke i mjerila zamjene nekretnina, te postupanje nadležnih tijela. Donošenjem navedenih dokumenata Općina 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 Malinska Dubašnica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 24 poslovna prostora površine 869 m², devet stanova površine 519 m² i 150 323 m² građevinskog zemljišta. Općina je za poslovne prostore i stanove utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i ustrojila je evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine, ali do sada nisu uneseni podaci o rashodima. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 2.518.558,00 kn, prodaje stanova i stambenih objekata u iznosu 2.473.214,00 kn, najma stanova u iznosu 13.526,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 4.667.711,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu poslovno stambenog objekta u iznosu 4.145.727,00 kn, nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 10.405.542,00 kn i rashodi za zakup zemljišta u iznosu 211.025,00 kn.

Na temelju provedenog javnog natječaja i odluke vijeća, Općina je u prosincu 2014. zamjenom nekretnina stekla stambeno poslovnu građevinu s tri stambene jedinice i jednim poslovnim prostorom površine 1 199 m². U zamjenu za navedeni objekt u vlasništvu fizičke osobe, procijenjene vrijednosti 541.113,74 EUR (4.145.727,00 kn), Općina je dala pomoćni objekt (s garažom) i okućnicu površine 978 m² u svom vlasništvu, procijenjene vrijednosti 309.057,84 EUR (2.367.838,00 kn). U skladu s ugovorom, Općina je nadoplatila razliku u cijeni u iznosu 220.000 EUR (1.685.524,00 kn), dok je ostatak u iznosu 12.055,90 EUR (92.366,00 kn) utvrđen kao darovanje. Procjenu tržišnih vrijednosti nekretnina obavio je sudski vještak za graditeljstvo. Prema odluci vijeća, svrha zamjene je gospodarski interes Općine, jer je stjecanjem vlasništva na navedenom objektu i okućnici Općina dobila stambeni i poslovni prostor te okućnicu za potrebe javnog parkirališta na području užeg centra. Do dana obavljanja revizije, osim poslovnog prostora koji je dan u zakup, stečeni objekt nije priveden svrsi i proračunom za 2015. nisu planirani rashodi za navedenu namjenu. Tri stambene jedinice površine 193 m² su izvan uporabe.

Zbog nedostatka parkirališnog prostora u ljetnim mjesecima te potrebe organiziranja javnog parkirališta, Općina na temelju zaključenih ugovora kao zakupnik koristi zemljišta privatnih osoba. Od 2012. do 2014. je po navedenom osnovu ostvarila rashode za zakup zemljišta u iznosu 211.025,00 kn.

Od ukupno 24 poslovna prostora površine 869 m², 23 prostora površine 844 m² dana su u zakup subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 25 m² je izvan uporabe. Za navedeni prostor ugovor o zakupu je istekao i raskinut je po sili zakona. Općina je pokrenula sudski postupak zbog korištenja prostora protivno ugovorenoj namjeni. Za potrebe tijela općinske uprave, Općina koristi poslovnu zgradu u vlasništvu Republike Hrvatske koju je dobila na uporabu odlukom Vlade Republike Hrvatske iz 1994.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, poslovni prostori su davani u zakup na temelju javnih natječaja provedenih dijelom u ranijim godinama, zakupnicima su ponuđeni ugovori jer su izvršavali dotadašnje ugovorne obveze i zaključivani su novi ugovori.

Koncem 2014. Općina Malinska Dubašnica je upravljala i raspolagala s devet stanova ukupne površine 519 m², od kojih su tri stana površine 130 m² dana u najam zaštićenim najmoprimcima, a šest stanova površine 389 m² je izvan upotrebe i nisu u 2015. dani u najam. Od navedenih stanova izvan upotrebe, tri stana se nalaze u novostečenom stambeno poslovnom objektu koji većim dijelom nije priveden svrsi, za dva je, prema obrazloženju, u tijeku rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, dok se jedan stan planira koristiti za potrebe općinske uprave (poslovi izlaganja katastarske izmjere). Prema podacima, Općina je u 2012., 2013. i 2014. raspolagala s tri stana površine 230 m² koja nisu bila u uporabi, a zamjenom je stekla objekt s tri stana površine 193 m² koja također nisu u uporabi. Prije stjecanja objekta zamjenom (i nadoplatom), nije obavljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine u odnosu na druge oblike (uzimanje u zakup, prenamjena odnosno korištenje vlastitih nekretnina, izgradnja) i nije sastavljena procjena rashoda potrebnih za stavljanje objekta u funkciju.

Općina Malinska Dubašnica je od 2012. do konca 2014. prodavala i kupovala zemljište te obavljala zamjene nekretnina (objekata i zemljišta). Prodaja i zamjena nekretnina obavljana je na temelju javnih natječaja radi formiranja okućnica i građevinskih parcela odnosno izgradnje objekata od interesa za Općinu, a kupnja također radi izgradnje kapitalnih objekata, dječjeg vrtića, prometnica, obalnih staza, parkirališta, groblja, javnih površina, na temelju odluka općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta. Kupoprodajne cijene i cijene zamijenjenih nekretnina utvrđene su procjenom sudskog vještaka. Prema podacima, koncem 2014. Općina Malinska Dubašnica je raspolagala s 150 323 m² zemljišta. Općina ne raspolaže cjelovitom evidencijom zemljišta i nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo) te se predlaže prije zamjene nekretnina sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se mijenjaju nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Općine.

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

Na koncu 2014. Općina Malinska Dubašnica je imala 17 zaposlenika (15 u jedinstvenom upravnom odjelu i dva 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 Matulji

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Matulji kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 176 km² i obuhvaća 23 naselja sa 11 246 stanovnika. Općina se razvrstava prema indeksu razvijenosti u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 618.528.783,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 19.921.091,00 kn ili 3,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 476.847.613,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 141.681.170,00 kn.

U tablici broj 85 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Matulji na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 85

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Matulji 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) | 37.399.559,00 | 314.475.831,00 | 315.036.463,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 81.366.854,00 | 85.859.385,00 | 126.543.863,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 138.565.284,00 | 65.827.862,00 | 30.446.318,00 |
| 4. | Druga imovina | 2.486.405,00 | 2.583.555,00 | 4.820.969,00 |
| | Ukupno | 259.818.102,00 | 468.746.633,00 | 476.847.613,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Matulji koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 208.928.531,00 kn ili 80,4 % zbog unosa zemljišta koje je dobiveno od Republike Hrvatske za izgradnju poslovne zone, a koncem 2014. veća je za 8.100.980,00 kn ili 1,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 476.847.613,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje sa 66,1%, građevinski objekti s 26,5 %, imovina u pripremi sa 6,4 % i druga imovina s 1,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja u građevinske i druge objekte, postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu za objekte čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 61.477.921,00 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 2.382.821,00 kn, što čini 3,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 86 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Matulji za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 86

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 1.448.139,00 | 1.423.169,00 | 1.705.017,00 |
| 2. | Najam stanova | 21.051,00 | 37.391,00 | 16.457,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 757.364,00 | 350.830,00 | 624.815,00 |
| 4. | Zakup zemljišta | 47.495,00 | 38.597,00 | 36.532,00 |
| | Ukupno | 2.274.049,00 | 1.849.987,00 | 2.382.821,00 |

Općina Matulji je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 6.506.857,00 kn.

Prema podacima Općine Matulji, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 79 poslovnih prostora, 17 stanova te 1 645 342 m² građevinskog zemljišta (prema podacima iz poslovnih knjiga). Prema podacima iz poslovnih knjiga vrijednost poslovnih prostora iznosi 22.321.093,00 kn, vrijednost stanova 720.588,00 kn i zemljišta 315.036.463,00 kn.

U tablici broj 87 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Matulji.

Tablica broj 87

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Matulji 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 | 68 | 73 | 79 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 9 878 | 10 032 | 9 878 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 17 | 17 | 17 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 1 059 | 1 059 | 1 059 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 116 734 | 1 642 256 | 1 645 342 |

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Matulji nisu upisane hipoteke. Općina Matulji vodi 24 sudska spora u vezi nekretnina u vrijednosti od 10.000,00 kn do 1.300.000,00 kn, od kojih je u devet slučajeva Općina Matulji tužitelj. Nadalje, pred Uredom državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Službi za imovinsko pravne poslove vode se postupci radi povrata tri poslovna prostora prema zahtjevima prijašnjih vlasnika, a na temelju odredbi Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Općina Matulji je 2014. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila prijavu na Projekt 200 kojim je od Republike Hrvatske zatražila četiri nekretnine: muzej, zgradu područne škole, zemljište za proširenje groblja te zemljište za izgradnju i organiziranje zone sportsko rekreacijske namjene. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.).

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 приходима i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane 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 Matulji na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 315.036.463,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 126.543.863,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 91.993.337,00 kn ili 72,7 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Matulji kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Opatija te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Matulji riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirana sva zemljišta te Općina Matulji nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi uz primjenu odredbi zakona i drugih propisa trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama. Geografski informacijski sustav Općine Matulji obuhvaća nekretnine koje se nalaze na području Općine razvrstane po katastarskim općinama. Sve nekretnine nisu upisane u zemljišnim knjigama kao vlasništvo ni u katastru kao posjed Općine Matulji. Proveden je postupak preoblikovanja, dopune i obnove zemljišne knjige za jednu katastarsku općinu i u tijeku je za drugu. Podaci o nekretninama usklađeni su u zemljišnim knjigama i katastru za one nekretnine koje su upisane u zemljišnoj knjizi kao vlasništvo Općine Matulji. U razdoblju 2012. do 2014. korištena je interna metoda procjene vrijednosti imovine koja nije bila evidentirana u poslovnim knjigama. Navedenom metodom koristile su se dostupne informacije s tržišta, podaci Porezne uprave i katastra te usluge procjene ovlaštenoga sudskog vještaka.

Općina Matulji 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 uz 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 Matulji nije ustrojila registar imovine te je prema obrazloženju u postupku nabava programa kojim će se evidentirati i nadopuniti postojeći popis nekretnina u vlasništvu Općine Matulji.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine, uz prijedlog za isknjiženje i otpis pojedine imovine.

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Matulji upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati uz primjenu odredbi zakona i drugih propisa 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. Nadalje se predlaže nastaviti aktivnosti upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općina Matulji je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Nadalje, Općina je prodavala i kupovala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Matulji odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine Matulji, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odlukom o davanju stanova u najam. Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine Matulji iz 1997. te Odluka o davanju stanova u najam iz 1998. nisu usklađene s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisani su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, način promjene namjene poslovnog zakupa, način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore te prava i obveze zakupnika. U slučajevima kada se, uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Općine te proračunskim korisnicima Općine i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, te kod povremenog korištenja poslovnih prostora bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način dodjele.

Kupnja nekretnina, prodaja građevinskog zemljišta, davanje u zakup građevinskog zemljišta obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata Općine.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije i na mrežnim stranicama Općine.

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

Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanje u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Općine, proračunskim korisnicima i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, povremeno korištenje poslovnih prostora te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže se Odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom u vlasništvu i Odluku o davanju stanova u najam uskladiti s važećim propisima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina 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 Matulji je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 79 poslovnih prostora površine 9 878 m², 17 stanova površine 1 059 m² i 1 645 342 m² građevinskog zemljišta (prema podacima iz poslovnih knjiga). Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju zemljišta (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 4.576.325,00 kn, najma stanova u iznosu 74.899,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 1.713.009,00 kn te zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 122.624,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za uređenje poslovnih prostora u iznosu 2.893.472,00 kn, uređenje stanova u iznosu 129.545,00 kn, zakup poslovnog prostora 26.900,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 12.436.864,00 kn.

Općina Matulji je od 2012. do 2014. uložila 2.893.472,00 kn u uređenje postojećih nekretnina u cilju otvaranja novih poslovnih prostora i u uređenje postojećih prostora te povećanje broja poslovnih prostora. Tri poslovna prostora ukupne vrijednosti 3.979.137,00 kn su vraćena bivšim vlasnicima na temelju odredbi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Na koncu 2014. Općina Matulji je imala u zakupu poslovni prostor 74 m² za potrebe turističke zajednice koji se nalazi u prizemlju zgrade, a na temelju zaključenog ugovora o dodjeli nekretnine na korištenje iz svibnja 2013. s Agencijom za upravljanje državnom imovinom na tri godine i plaćanje najamnine 1.537,00 kn mjesečno.

Od ukupno 79 poslovnih prostora površine 9 878 m², deset poslovnih prostora površine 971 m² koristi Općina za svoje potrebe (upravna zgrada površine 624 m² te devet poslovnih prostora koji povremeno koriste mjesni odbori), pet poslovnih prostora površine 115 m² koriste tijela državne uprave, jedan poslovni prostor površine 30 m² koristi politička stranka bez plaćanja zakupnine, jedanaest poslovnih prostora površine 993 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, 40 poslovnih prostora površine 6 884 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a 12 poslovnih prostora površine 885 m² se ne koristi.

Pojedini prostori koji se ne koriste ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a za četiri poslovna prostora su tijekom 2013. i 2014. raspisani javni natječaji za davanje u zakup, ali nije bilo interesa. Općina upravlja i raspolaze i prostorima u društvenim domovima 3 907 m² koji se koriste povremeno za javne potrebe.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja, odnosno bivšim zakupcima koji redovito plaćaju zakupninu, u zakup 37 poslovnih prostora ukupne površine 2 253 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u ukupnom iznosu 118.389,00 kn. Republika Hrvatska je u lipnju 2014. na temelju rješenja postala vlasnik dva poslovna prostora u zakupu ukupne površine 112 m² te društvo Državne nekretnine d.o.o. Zagreb zadužuje zakupnika za iznos zakupnine. Navedeni poslovni prostori se trebaju isknjižiti iz poslovnih knjiga Općine Matulji.

Jedanaest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama te jedan poslovni prostor političkoj stranci, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka općinskog poglavarstva odnosno načelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Jednoj sportskoj udruzi dane su na korištenje prostorije društvenog doma na temelju ugovora o korištenju i održavanju iz 1997. na rok od deset godina te je dodatkom ugovoru produženo za još deset godina. Ugovoreno je da jedan poslovni prostor udruga može dati u podzakup. Druga udruga (lovačko društvo) koristi 60 m² poslovnog prostora u jednom društvenom domu prema ugovoru iz 1999. na rok od šest godina. Ugovoreno je plaćanje mjesečne zakupnine 675,00 kn te oslobađanje plaćanja zakupnine (64 mjeseca) na ime ulaganja 43.526,00 kn. Udruga i dalje koristi navedeni prostor bez plaćanja najamnine. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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.

Političkoj stranci dan je poslovni prostor bez javnog natječaja i bez obveze plaćanja zakupnine. Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe, 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.

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

Koncem 2014. Općina Matulji je upravljala i raspolagala sa 17 stanova ukupne površine 1 059 m², od kojih je osam stanova površine 446 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, šest stanova površine 441 m² je dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, a tri stana površine 172 m² se bespravno koriste. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju stanova u najam. Za stanove koji se bespravno koriste u tijeku je poduzimanje aktivnosti za iseljenje korisnika iz stanova (sudski sporovi).

Općina Matulji je od 2012. do konca 2014. prodala 21 građevinska zemljišta ukupne površine 4 957 m² uglavnom za formiranje okućnica. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Prema ugovorima o kupoprodaji zemljišta ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu 1.659.254,00 kn po cijeni od 92,00 kn/m² do 689,00 kn/m² prema procjeni sudskog vještaka. U navedenom razdoblju Općina je kupila 16 građevinskih zemljišta ukupne površine 31 927 m² po cijeni od 25 EUR/m² do 220 EUR/m² prema procjeni sudskog vještaka. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za izgradnju prometne infrastrukture (biciklističke staze i nove prometnice), na temelju odluka općinskog vijeća i načelnika uz primjenu odredbi Statuta i internih akata Općine). Nadalje, 2013. je stečeno zemljište površine 1 494 931 m² od Republike Hrvatske za izgradnju poslovne zone te je 2014. naslijeđeno 2 349 m² zemljišta.

Koncem 2014. Općina Matulji je raspolagala s 1 645 342 m² građevinskog zemljišta prema podacima iz poslovnih knjiga, ali u poslovne knjige nisu unesena sva zemljišta. Prema prostornom planu Općina raspolaže s 2 102 397 m², ali nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta osim za dio zemljišta koji je namijenjen izgradnji poslovnih zona (1 585 000 m²). Općina je koncem 2014. imala dvanaest zaključenih ugovora za zakup zemljišta, reklamnog prostora te za korištenje javne površine na temelju provedenih javnih natječaja.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Predlaže se, uz primjenu načela 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 Općine i drugo) te se predlaže prije uzimanja u zakup nekretnine sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika korištenja nekretnine i utvrditi može li se djelatnost zbog koje se uzima u zakup nekretnina obavljati koristeći postojeće nekretnine Općine.

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

Na koncu 2014. Općina Matulji je imala 19 zaposlenika (16 u jedinstvenom upravnom odjelu i tri dužnosnika) i devet osoba je bez zasnivanja radnog odnosa (sedam na stručnom osposobljavanju te dva za javne radove). 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 Mošćenička Draga

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Mošćenička Draga kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 45 km², a obuhvaća 14 naselja s 1 535 stanovnika. Općina se razvrstava prema indeksu razvijenosti u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 62.129.326,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.299.841,00 kn ili 7,4%. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 19.084.712,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 43.044.614,00 kn.

U tablici broj 88 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Mošćenička Draga na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 88

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Mošćenička Draga
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) | 5.318.840,00 | 5.332.190,00 | 5.473.909,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 18.202.944,00 | 7.738.366,00 | 10.592.191,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 17.144.204,00 | 2.018.865,00 | 2.364.666,00 |
| 4. | Druga imovina | 979.977,00 | 844.117,00 | 653.946,00 |
| | Ukupno | 41.645.965,00 | 15.933.538,00 | 19.084.712,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Mošćenička Draga koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 25.712.427,00 kn ili 61,7 %, a koncem 2014. veća je za 3.151.174,00 kn ili 19,7 % u odnosu na 2013. Smanjenje imovine u 2013. se odnosi na ulaganja u komunalnu infrastrukturu putem komunalnog društva u suvlasništvu koja su novim društvenim ugovorom ušla u povećanje temeljnog kapitala društva te je iskazano povećanje na računima udjela u glavnici.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 19.084.712,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 55,5 %, zemljište s 28,7%, imovina u pripremi s 12,4 %, a druga imovina s 3,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (uredski objekti, objekti sporta, igrališta), nerazvrstane ceste, javnu rasvjetu, stambene objekte, objekte oborinske kanalizacije. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na građevinu javne namjene, dječji vrtić i groblje čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 10.602.981,00 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 514.042,00 kn, što čini 4,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 89 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Mošćenička Draga za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 89

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 470.126,00 | 475.964,00 | 508.272,00 |
| 3. | Najam stanova | 6.694,00 | 5.327,00 | 5.770,00 |
| 4. | Prodaja zemljišta | 135.453,00 | 401.820,00 | 0,00 |
| | Ukupno | 612.273,00 | 883.111,00 | 514.042,00 |

Općina Mošćenička Draga je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.009.426,00 kn.

Prema podacima Općine Mošćenička Draga, na koncu 2014. Općina raspolaže s 19 poslovnih prostora, tri stana te zemljištem površine približno 12 927 m². Prema obrazloženju, u tijeku je ustrojavanje registra nekretnina te će po završetku unosa podataka u registar Općina raspolagati točnim podacima o površini građevinskog zemljišta.

U tablici broj 90 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova od 2012. do 2014. prema podacima Općine Mošćenička Draga.

Tablica broj 90

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Mošćenička Draga 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 | 19 | 19 | 19 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 1 530 | 1 530 | 1 530 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 3 | 3 | 3 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 239 | 239 | 239 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 12 927 |

U tijeku je pet sudskih sporova pojedinačne vrijednosti od 5.000,00 kn do 100.001,00 kn radi utvrđivanja prava vlasništva na nekretninama. U tri spora Općina Mošćenička Draga je tuženik, a u ostalima tužitelj.

Od Republike Hrvatske putem Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom zatražena je u 2012. dodjela na korištenje ili otkup dijela nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe izgradnje reciklažnog dvorišta, ali do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.) nije dobiven službeni odgovor.

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 приходима i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane 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 Mošćenička Draga na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 5.473.909,00kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 10.592.191,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1 541.808,00 kn ili 14,6 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Mošćenička Draga kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Opatija (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju ili bi trebale pripasti Općini. Po procjeni Općine, od ukupnih nekretnina u vlasništvu Općine u poslovnim knjigama evidentirano je 40,0 %. Nekretnine koje Općina stječe (kupnja, izgradnja) tijekom proračunske godine, odnosno novonabavljena imovina kontinuirano se evidentira u poslovnim knjigama, a nekretnine koje Općina stječe u upravnim i sudskim postupcima i za koje nije izvršena procjena vrijednosti nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Prema podacima, u razdoblju od 2012. do 2014. godine nije procjenjivana vrijednost do tada neevidentirane imovine. Za novopronađenu imovinu do sada se nisu koristile metode propisane odredbama Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi, ali nije procijenjena. Iz navedenog je vidljivo da Općina Mošćenička Draga 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. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, kao i aktivnosti za upis nekretnina Općine u zemljišnim knjigama i katastru te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Tijekom 2015. Općina planira ustrojiti povjerenstvo za procjenu vrijednosti imovine.

Općina Mošćenička Draga 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 uz 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 Mošćenička Draga je u lipnju 2015. prihvatila ponudu trgovačkog društva za programsko rješenje registra imovine i obuku za rad s programom.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena imovina za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Mošćenička Draga 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 na temelju obavljene procjene vrijednosti 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 Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Nadalje se predlaže nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općina Mošćenička Draga je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i stanove u najam. Prodavala je i kupovala zemljište, obavljala zamjene objekata i zemljišta, te koristila zemljišta drugih na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Mošćenička Draga odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine i Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine uređeni su prodaja nekretnina, razvrgnuće suvlasništva, zamjena nekretnina, zakup zemljišta, služnost, založno pravo (hipoteka), pravo građenja i pravo dogradnje i nadogradnje te određivanje zemljišta za upotrebu građevine. Prema Odluci, prodaju nekretnina nadležno tijelo obavlja radi privođenja određenog zemljišta i/ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom, ukoliko iste Općina nije u mogućnosti samostalno privesti namjeni, radi pribavljanja sredstava za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, za izgradnju ili stjecanje na drugi način poslovnih i stambenih objekata, objekata javne i društvene namjene te za druga kapitalna ulaganja, radi razvrgnuća suvlasništva, ukoliko se radi o objektima čije je održavanje nesvršishodno i neracionalno i u drugim slučajevima određenim zakonom ili posebnim odlukama Općine. Za zamjenu nekretnina određeno je da se obavlja radi gradnje ili rekonstrukcije javno-prometnih površina, gradnje ili rekonstrukcije objekata ili uređaja komunalne infrastrukture te drugih objekata od značenja za Općinu. Početna vrijednost nekretnina koje su predmet prodaje i zamjene utvrđuje se u javnom natječaju, procjenom tržišne vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora propisani su opći uvjeti za davanje poslovnog prostora u zakup, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, način dodjele poslovnih prostora u zakup i zasnivanja zakupnih odnosa te način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore.

Prodaja i kupnja, zamjene objekata i zemljišta te davanje u zakup poslovnog prostora obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Općine.

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 Mošćenička Draga 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 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 Mošćenička Draga je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 19 poslovnih prostora površine 1 530 m², tri stana površine 239 m² i približno 12 927 m² zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.454.362,00 kn, najma stanova u iznosu 17.791,00 kn i od prodaje zemljišta u iznosu 537.273,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 925.005,00 kn i rashodi za zakup zemljišta u iznosu 21.400,00 kn.

Od ukupno 19 poslovnih prostora površine 1 530 m², tri poslovna prostora površine 279 m² koristi Općina za svoje potrebe, 13 poslovnih prostora površine 957 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, dva poslovna prostora površine 273 m² dana su u zakup udrugama putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 21 m² je koncem 2014. izvan uporabe. Navedeni prostor je dan u zakup na temelju natječaja i ugovora zaključenog početkom 2015.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, poslovni prostori su davani u zakup na temelju javnih natječaja i ugovora iz ranijih godina zaključenih za desetogodišnje razdoblje, dijelu zakupnika su ponuđeni ugovori jer su izvršavali dotadašnje ugovorne obveze, novi ugovori o zakupu zaključeni su na temelju provedenih natječaja.

Koncem 2014. Općina Mošćenička Draga je upravljala i raspolagala s tri stana površine 239 m², od kojih se za dva površine 177 m² vode postupci kod nadležnih tijela radi priznavanja (nositeljima stanarskog prava) statusa zaštićenih najmoprimaca.

Stanovi se ne mogu otkupiti jer se nalaze u starijoj zgradi s neriješenim statusom (pomorsko dobro). Treći stan površine 62 m² odnosi se na stan na kojem je postojalo stanarsko pravo, a nije zaključen ugovor o kupnji stana i stan nije otkupljen. Koristi ga najmoprimac na temelju ugovora o najmu zaključenog s Općinom u 2009. Skreće se pozornost na odredbu članka 49. Zakona o upravljanju državnom imovinom, kojom je propisano da se pod neprocijenjenom imovinom koja je postala vlasništvo Republike Hrvatske smatraju i stanovi za koje su društvena poduzeća u postupku pretvorbe donijela odluku da se prenose fondovima u stambeno-komunalno gospodarstvo, a koji stanovi nisu prodani nositeljima stanarskog prava sukladno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Općina Mošćenička Draga je od 2012. do konca 2014. prodavala i kupovala zemljište te obavljala zamjene nekretnina (objekata i zemljišta). Prodaja i zamjena nekretnina obavljana je na temelju javnih natječaja radi privođenja nekretnina namjeni i formiranja građevinskih parcela odnosno izgradnje objekata od interesa za Općinu, a kupnja također radi izgradnje kapitalnih objekata, dječjeg vrtića, rotora i drugih objekata, na temelju odluka općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta. Kupoprodajne cijene utvrđene su procjenom sudskog vještaka. Rashodi za zakup zemljišta ostvareni su u iznosu 21.400,00 kn na temelju ugovora o zakupu zemljišta za potrebe nogometnih igrališta, za postavu kontejnera za kućni otpad te za općinsko parkiralište.

Koncem 2014. Općina Mošćenička Draga je raspolagala sa zemljištem površine 12 927 m². Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. U vezi stana koji nije prodan nositelju stanarskog prava, predlaže se obaviti primopredaju stambene dokumentacije odnosno dostaviti je tijelu za upravljanje državnom imovinom te obavijestiti najmoprimca da sva prava i obveze između njega i Općine u vezi korištenja stana preuzima Republika Hrvatska kao novi vlasnik stana.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Mošćenička Draga je imala tri zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu, dva dužnosnika volontera 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 Mrkopalj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Mrkopalj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 157 km² i obuhvaća šest naselja s 1 214 stanovnika. Općina se razvrstava prema indeksu razvijenosti u treću skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 20.174.993,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 39.492,00 kn ili 0,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 15.250.854,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.924.139,00 kn.

U tablici broj 91 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Mrkopalj na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 91

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Mrkopalj 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) | 2.733.616,00 | 2.541.910,00 | 2.572.553,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 11.476.601,00 | 10.915.027,00 | 10.978.662,00 |
| 3. | Druga imovina | 1.714.868,00 | 1.812.852,00 | 1.699.639,00 |
| | Ukupno | 15.925.085,00 | 15.269.789,00 | 15.250.854,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Mrkopalj koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 655.296,00 kn ili 4,1 %, a koncem 2014. manja je za 18.935,00 kn ili 0,1 % u odnosu na 2013. Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 15.250.854,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 72,0 %, zemljište sa 16,9 % te druga imovina s 11,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 5.371.744,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 86.052,00 kn, što čini 1,6 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 92 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima Općine Mrkopalj za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 92

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 65.231,00 | 98.535,00 | 86.052,00 |
| | Ukupno | 65.231,00 | 98.535,00 | 86.052,00 |

Općina Mrkopalj je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 249.818,00 kn.

Prema podacima Općine Mrkopalj, na koncu 2014. Općina raspolaže s 27 poslovnih prostora te 23 643 m² građevinskog zemljišta (prema stanju u poslovnim knjigama). Općina Mrkopalj nema stanova u vlasništvu.

U tablici broj 93 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Mrkopalj.

Tablica broj 93

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Mrkopalj na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

| Redni broj | Opis | 2012. | 2013. | 2014. |
|----------------------|--|--------|--------|--------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Poslovni prostori | | | | |
| 1. | Broj poslovnih prostora | 27 | 27 | 27 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 3 596 | 3 596 | 3.596 |
| II. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 23 067 | 23 067 | 23 643 |

Općina ne vodi sudske sporove i upravne sporove u vezi nekretnina te nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka.

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 evidentirane 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 Mrkopalj na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.572.553,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 10.978.662,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 5.251.846,00 kn ili 47,8 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Mrkopalj kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije i arbitraže, odnosno podjele imovine bivše Općine Delnice, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od osnivanja Općine Mrkopalj riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirana cjelokupna vrijednost zemljišta, cesta, groblja i javnih površina. Nadalje, iskazani su stanovi na kojima je postojalo stanarsko pravo, a koji su prethodnih godina prodani uz obročnu otplatu. Iz navedenog je vidljivo da Općina Mrkopalj nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi uz primjenu odredbi zakona i drugih propisa trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Nadalje, u tijeku je upis nekretnina u zemljišne knjige nakon provedene katastarske izmjere u jednoj katastarskoj općini. U razdoblju od 2012. do 2014. u poslovne knjige nisu procjenjivani ni evidentirani novi građevinski objekti ni zemljišta osim kupnje zemljišta u 2014. na temelju procjene ovlaštenoga sudskog vještaka.

Općina Mrkopalj 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 uz 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 Mrkopalj nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Mrkopalj upravlja i raspolože ili bi trebala upravljati i raspolagati uz primjenu odredbi zakona i drugih propisa 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. Nadalje se predlaže nastaviti aktivnosti upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolože te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Mrkopalj je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na privremeno korištenje, kupovala je zemljište te koristila zemljište od drugih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Mrkopalj, odnosno Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Mrkopalj iz 2012. Izmjenama navedene odluke iz 2014. uvodi se mogućnost zaključivanja ugovora o zakupu na neodređeno vrijeme. Općina Mrkopalj nije donijela odluku o raspolaganju nekretninama u vlasništvu, odnosno internim odlukama nije uredila raspolaganje zemljištem (kupnja, prodaja, zamjena, darovanje, davanje u zakup ili korištenje zemljišta i drugi oblici raspolaganja). Povremeni zakup/davanje na korištenje poslovnih prostora uređeno je Odlukom o načinu korištenja Doma kulture iz 2009.

U slučajevima kada se, uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima Općine bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način dodjele.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom, osim Odluke o načinu korištenja Doma kulture iz 2009., objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije i na mrežnim stranicama Općine.

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. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za kupnje i prodaje zemljišta te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Nadalje, predlaže u cilju dostupnosti i transparentnosti javnu objavu svih internih akata vezanih uz upravljanje i raspolaganje imovinom.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina 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 Mrkopalj je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 27 poslovnih prostora površine 3 596 m² i 23 643 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju zemljišta (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 249.818,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 30.643,00 kn te rashodi za povećanje vrijednosti postojećih poslovnih prostora u iznosu 710.171,00 kn.

Od ukupno 27 poslovnih prostora površine 3 596 m², 11 poslovnih prostora površine 1 675 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 334 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 54 m² koriste tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 245 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 398 m² je dano u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a šest poslovnih prostora površine 890 m² se ne koristi. Za poslovne prostore izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu.

Općina Mrkopalj za uredske prostorije koristi jedan poslovni prostor u upravnoj zgradi površine 376 m², pet garaža površine 100 m², prostore društvenog doma za javne namjene površine 843 m² te druge prostore površine 356 m².

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

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje udruzi (nogometni klub) bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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 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.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 398 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u protuvrijednosti od 1 EUR/m² za garažu do 2,50 EUR/m² za ljekarnu i trgovinu.

U razdoblju od 2012. do konca 2014. Općina Mrkopalj nije prodavala građevinska zemljišta, a kupila je jedno zemljište površine 576 m². Ugovor o kupoprodaji zemljišta je zaključen u 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 30.643,00 kn (53,20 kn/m²). Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture za potrebe skijališta na temelju odluke općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta Općine.

Koncem 2014. Općina Mrkopalj je raspolagala s 23 643 m² građevinskog zemljišta (prema podacima u poslovnim knjigama). Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Općina Mrkopalj je u ranijim godinama na rok od 20 godina uzela u zakup od fizičkih osoba približno 150 000 m² zemljišta za potrebe skijališta kojim upravlja komunalno društvo u vlasništvu Općine. Navedeno zemljište koje nije zemljišnoknjižno ni katastarski usklađeno koristi Općina bez naknade, osim što se obvezuje posječevo drvo sa skijališta dostaviti zakupodavcu i osigurati mu besplatnu skijašku kartu.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se uz primjenu načela 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 Općine i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Mrkopalj je imala šest zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Omišalj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Omišalj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 39 km² i obuhvaća dva naselja s 2 983 stanovnika. Općina Omišalj razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u petu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 381.129.333,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 6.993.189,00 kn ili 1,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 288.059.549,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 93.069.784,00 kn.

U tablici broj 94 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Omišalj na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 94

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Omišalj 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) | 177.185.937,00 | 177.229.177,00 | 178.213.721,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 70.576.915,00 | 94.293.987,00 | 92.407.553,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 5.399.501,00 | 8.148.263,00 | 13.954.513,00 |
| 4. | Druga imovina | 6.221.804,00 | 4.638.404,00 | 3.483.762,00 |
| | Ukupno | 259.384.157,00 | 284.309.831,00 | 288.059.549,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Omišalj koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 24.925.674,00 kn ili 9,6 %, a koncem 2014. veća je za 3.749.718,00 kn ili 1,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 288.059.549,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje sa 61,9 %, građevinski objekti s 32,1 %, imovina u pripremi sa 4,8 % i druga imovina s 1,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na izgradnju dječjeg vrtića, uslužno-servisne zone i drugo.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 31.563.016,00 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 1.879.139,00 kn, što čini 6,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 95 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Omišalj za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 95

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 440.211,00 | 501.292,00 | 476.806,00 |
| 2. | Najam stanova | 4.169,00 | 931,00 | 2.400,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 1.546.570,00 | 1.156.814,00 | 775.584,00 |
| 4. | Zakup zemljišta | 456.537,00 | 627.847,00 | 624.349,00 |
| | Ukupno | 2.447.487,00 | 2.286.884,00 | 1.879.139,00 |

Općina Omišalj je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 6.613.510,00 kn.

Prema podacima Općine Omišalj, na koncu 2014. Općina raspolaže s 34 poslovna prostora, jednim stanom te 283 040 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 96 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Omišalj.

Tablica broj 96

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Omišalj 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 | 32 | 34 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 140 996 | 140 996 | 141 530 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 1 | 1 | 1 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 97 | 97 | 97 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 276 173 | 278 522 | 283 040 |

U prosincu 2014. Općina Omišalj je podnijela dva zahtjeva za darovanje zemljišta ukupne površine 87 221 m² Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom u svrhu izgradnje reciklažnog dvorišta i sanacije zemljišta na kojem se neovlašteno odlaže građevinski otpad te radi proširenja groblja.

Prema dostavljenim evidencijama, Općina Omišalj vodi jedan sudski postupak radi određivanja visine naknade za nekretninu.

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 evidentirane 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 Omišalj na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 178.261.244,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 92.407.553,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 17.111.093,00 kn ili 18,5 %. Vrijednosno najznačajniji građevinski objekti odnose se na nerazvrstane ceste 71.592.573,00 kn ili 77,5 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Omišalj kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Krk te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Omišalj riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema procjeni, kao vlasništvo Općine Omišalj u poslovnim knjigama je upisano približno 90,0 % od ukupnih nekretnina koje bi trebale pripasti Općini. U ranijim godinama započeta je katastarska izmjera za jednu i dio druge katastarske općine koje pripadaju Općini Omišalj. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni za jednu katastarsku općinu. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (zemljišne knjige i katastar) s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Za evidentiranje vrijednosti nekretnina koja nije bila evidentirana u poslovnim knjigama, Općina Omišalj je u razdoblju od 2012. do 2014. koristila procjene sudskog vještaka i procjenu povjerenstva za ustrojavanje registra imovine te informacije Porezne uprave. Troškovi sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina u navedenom razdoblju ostvareni su u iznosu 31.493,00 kn.

Općina Omišalj 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 uz 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.

U rujnu 2012. Općina Omišalj je počela ustrojavati registar nekretnina kojim su obuhvaćeni stanovi, poslovni prostori, građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, javne površine, zelene površine, dječja igrališta, parkirališta, nerazvrstane ceste, javni i pješački putovi, sportski objekti, obrazovni objekti, objekti i spomenici kulture, komunalne infrastrukture, trgovačkih društava u vlasništvu i ustanova. Registar je povezan sa geografskim informacijskim sustavom po katastarskim česticama zemljišta, a podaci u registru nisu usklađeni sa analitičkom knjigovodstvenom evidencijom. Registar obuhvaća osnovne i dodatne podatke o nekretninama (jedinicama imovine), o procijenjenoj vrijednosti, namjeni, stanju nekretnine, vlasničkom statusu, korisniku, prihodima i rashodima koji su vezani uz određenu nekretninu, podatke o isplativosti odnosno stopi kapitalizacije, katastarske podatke te su uz navedene jedinice imovine dostupne pojedine karakteristike imovine: fotografija, nacrt, ugovor, izvod iz zemljišnih knjiga, katastarskog plana, elaborat o procjeni, zapisnik ili drugi dokumenti. Registar nekretnina nije povezan s knjigovodstvenim podacima jer se koriste različiti program. Podaci se uspoređuju i unose ručno.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisnog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima evidentiranja imovine u poslovne knjige 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.

Nadalje se predlaže nastaviti s postupkom upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

Predlaže se nadopuniti postojeći registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Omišalj je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Općina je prodavala građevinsko zemljište, kupovala poslovne prostore i građevinsko zemljište te koristila zemljište drugih pravnih osoba na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Omišalj odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama, Odlukom o zakupu poslovnog prostora, Odlukom o davanju u zakup javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Općine za postavljanje privremenih objekata, reklamnih i oglasnih predmeta, Odlukom o davanju u najam stanova u vlasništvu Općine.

Prema odluci o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Omišalj, raspolaganjem se smatra prodaja, zamjena, zakup zemljišta, osnivanje prava građenja, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, razvrgnuće suvlasničke zajednice i druga stvarna prava u skladu sa zakonom. Zemljište se prodaje ili s njim raspolaže na temelju odluke nadležnog tijela (gradonačelnik ili gradsko vijeće ovisno o vrijednosti) i natječaja. Početna cijena se utvrđuje u visini tržišne cijene prema procjeni sudskog vještaka.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske 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 Općine Omišalj 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 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 gospodarstvu 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 Omišalj je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 34 poslovna prostora površine 141 530 m², jednim stanom površine 97 m² i 283 040 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju zemljišta (osim prostorno-planskom dokumentacijom). Za poslovne prostore i stan se u registru nekretnina vode podaci o prihodima i rashodima po jedinicama imovine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.418.309,00 kn, najma stana u iznosu 7.500,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 1.708.733,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 3.478.968,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (darovanje) poslovnih prostora u iznosu 1.475.302,00 kn i zakup zemljišta u iznosu 106.500,00 kn.

Općina Omišalj je u 2014. postala vlasnik nekretnine bivše policijske postaje (u naravi zgrada površine 457,39 m² i garaža površine 63,74 m²) i pripadajućeg zemljišta na temelju izvansudske nagodbe s Republikom Hrvatskom. Općina je odredila namjenu objekta za javne potrebe i proračunom za 2015. planirala sredstva za izradu projektne dokumentacije za sanaciju zgrade.

Općina Omišalj je od 2012. do 2014. na temelju provedenih javnih natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodala nekretnine (zemljišta) ukupne površine 2 907 m² po cijeni od 234,00 kn do 627,00 kn za formiranje okućnica i za gospodarsku namjenu unutar poslovne zone.

Od 2012. do 2014. Općina je zaključila 13 ugovora za kupnju zemljišta ukupne površine 2 044 m² za proširenje groblja, izgradnju obilaznice te rješavanje imovinsko-pravnog statusa na temelju nove katastarske izmjere na nerazvrstanim cestama. Cijene za zemljište su ugovorene od 20 EUR do 120 EUR po m². Tijekom 2013. i 2014. Općina Omišalj je zaključenjem ugovora o darovanju s fizičkim osobama dobila zemljište ukupne površine 586 m² na kojem se nalaze nerazvrstane ceste. U prosincu 2012. općinsko vijeće Općine Omišalj je donijelo odluku o ustupanju građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine površine 539 m² za izgradnju nekretnine radi rješavanja stambenog pitanja ratnog vojnog invalida.

Na koncu 2014. Općina Omišalj ima u zakupu dva zemljišta ukupne površine 27 455 m² (za uređenje parka s urbanom opremom te za izgradnju i korištenje azila za životinje). Ugovor za zakup zemljišta za park zaključen je sa trgovačkim društvom u ožujku 2009. na neodređeno vrijeme i uz godišnju zakupninu u iznosu 24.000,00 kn. Zakup zemljišta za azil za životinje zaključen je u travnju 2011. na neodređeno vrijeme uz mjesečnu zakupninu u iznosu 500,00 kn.

Od ukupno 34 poslovna prostora ukupne površine 141 530 m², jedan poslovni prostor površine 440 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 29 m² koristio je proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine (tijekom 2014. zbog postupka likvidacije proračunski korisnik je prestao sa radom), četiri poslovna prostora površine 172 m² koriste turistička zajednica, mjesni odbor i Državna geodetska uprava radi katastarske izmjere bez plaćanja zakupnine, deset poslovnih prostora površine 1 595 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedanaest poslovnih prostora površine 138 428 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, pet poslovnih prostora površine 866 m² se koristi povremeno kao izložbeni prostori, a za dva poslovna prostora koji se planiraju za javne potrebe, u tijeku je uređenje.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup jedanaest poslovnih prostora ukupne površine 138 428 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 56.472,00 kn. Zakup dva poslovna prostora ukupne površine 137 852 m² odnosi se, osim objekata koji se nalaze na zemljištu, i na pripadajuće površine zemljišta namijenjenog za sportske namjene te za djelatnost autokampa.

U srpnju 2014. istekao je ugovor o zakupu poslovnog prostora (objekti i zemljište za autokamp) površine 91 552 m². Zakupac nije Općini predao nekretninu u zakonskom roku, zbog čega je Općina podnijela prijedlog za ovrhu Općinskom sudu radi ispražnjenja i predaje nekretnine u posjed. U vrijeme obavljanja revizije (rujan 2015.), Općinski sud je odredio provedbu ovrhe za 27. listopada 2015.

Deset poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. S pojedinim udrugama zaključeni su ugovori o korištenju poslovnih prostora u vlasništvu Općine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, 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, 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 projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Omišalj je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 97 m² koji je dan u najam zaštićenim najamoprimcu.

Koncem 2014. Općina Omišalj je raspolagala s 283 040 m² građevinskog zemljišta. Općina Omišalj daje u zakup zemljište za postavljanje privremenih objekata (kiosk, montažni objekt, pokretna naprava i ugostiteljska terasa), na temelju Odluke o davanju u zakup javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Općine za postavljanje privremenih objekata, reklamnih i oglasnih predmeta i Pravilnika o lokacijama i uvjetima za postavljanje i oblikovanje privremenih objekata i predmeta.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže. Predlaže se pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi 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**

Na koncu 2014. Općina Omišalj je imao 15 zaposlenika (14 u jedinstvenom upravnom odjelu i jedan dužnosnik). 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 (tri zaposlenika zajedno s drugim povjerenim poslovnima), a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Punat

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Punat kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko- županije. Površina Općine je 34 km², a obuhvaća dva naselja s 1 973 stanovnika. Općina Punat razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u petu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 463.546.937,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.149.595,00 kn ili 0,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 399.901.173,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 63.645.764,00 kn.

U tablici broj 97 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Punat na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 97

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Punat 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) | 364.633.800,00 | 365.988.398,00 | 366.524.200,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 24.785.989,00 | 25.199.313,00 | 24.401.363,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 3.185.615,00 | 5.401.342,00 | 5.494.676,00 |
| 4. | Druga imovina | 4.151.175,00 | 3.461.646,00 | 3.480.934,00 |
| | Ukupno | 396.756.579,00 | 400.050.699,00 | 399.901.173,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Punat koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.294.119,00 kn ili 0,8 %, a koncem 2014. manja je za 149.525,00 kn u odnosu na 2013. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine (zemljište i građevinski objekti) u vlasništvu Općine Punat.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 399.901.173,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 91,7 %, građevinski objekti sudjeluju sa 6,1 %, imovina u pripremi s 1,4 % i druga imovina s 0,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se većinom na rashode vezane uz izradu tehničke dokumentacije i provođenje postupka geodetsko-katastarske izmjere. Druga imovina se najvećim dijelom odnosi na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 17.969.110,00 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 2.739.803,00 kn, što čini 15,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 98 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem Općine Punat za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 98

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Najam stanova | 1.771,00 | 1.772,00 | 1.466,00 |
| 2. | Prodaje zemljišta | 901.076,00 | 826.650,00 | 2.559.201,00 |
| 3. | Zakup zemljišta | 177.056,00 | 178.754,00 | 179.136,00 |
| | Ukupno | 1.079.903,00 | 1.007.176,00 | 2.739.803,00 |

Općina Punat je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 4.826.882,00 kn.

Prema podacima Općine Punat, Općina raspolaže sa 16 poslovnih prostora, tri stana te 688 770 m² zemljišta. Za zemljišta je ustrojena analitička evidencija, dok za poslovne prostore i stanove nije ustrojena. U poslovnim knjigama iskazana je procijenjena vrijednost zemljišta, dok se vrijednost poslovnih prostora i stanova odnosi uglavnom na ulaganja.

U tablici broj 99 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Punat od 2012. do 2014.

Tablica broj 99

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Punat 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 | 16 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 2 184 | 2 184 | 2 214 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 3 | 3 | 3 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 167 | 167 | 167 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 687 643 | 689 169 | 688 770 |

Od 2002. do 2014. Općina Punat vodi 27 imovinsko-pravnih postupaka pojedinačne vrijednosti od 8.541,00 kn do 750.000,00 kn većinom radi utvrđivanja prava vlasništva.

Prema obrazloženju, Općina Punat ne koristi imovinu Republike Hrvatske. Na imovini nisu upisane hipoteke.

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 приходима i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane 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 Punat na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 366.524.200,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 24.401.363,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.730.950,00 kn ili 15,3 %, a na sadašnju vrijednost stanova 867.034,00 kn ili 3,6 %.

Osim knjigovodstvenih evidencija, Općina ne vodi evidenciju (registar) imovine sa svim podacima o upravljanju i raspolaganju imovinom. U poslovnim knjigama nije evidentirana sva imovina u vlasništvu Općine. Prema procjeni, u poslovnim knjigama je evidentirano 60,0 % nekretnina (zemljište i građevinski objekti) u vlasništvu Općine Punat. Općina je ustrojila evidenciju zemljišta koja sadrži podatke o inventarnoj broju, broju zemljišne čestice, površini i vrijednosti. U evidenciji su 1 252 zemljišne čestice. Vrijednost zemljišta je utvrđena na temelju općinske odluke iz lipnja 2011. kojom je, prema raznim lokacijama utvrđena vrijednost zemljišta po m² zemljišta. S obzirom da evidencija zemljišta nije ažurirana, dio zemljišta je ostao u evidenciji, a ne bi trebao biti jer je prodan ili je, nakon rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, prestao biti u vlasništvu Općine. Analitička evidencija poslovnih prostora i stanova nije ustrojena. Vrijednost poslovnih prostora nije procijenjena, a u poslovnim knjigama su evidentirana ulaganja na navedenoj imovini ili se unutar zemljišta vodi vrijednost zemljišne čestice na kojoj je sagrađen objekt. Navedeno vrijedi i za stanove. Prema inventurnoj listi na dan 31. prosinca 2014. u imovini je 25 stanova koje je Općina dobila nakon razdvajanja lokalnih jedinica na otoku Krku 1993. na temelju međusobne podjele vlasništva. U poslovnim knjigama je iskazana ukupna vrijednost svih navedenih stanova jer stanovi nisu procijenjeni. Dio stanova sa stanarskim pravom je otkupljen uz obročnu otplatu i više nije u vlasništvu Općine. Općina koncem 2014. iznajmljuje tri stana koji nisu procijenjeni.

Vrijednost imovine u pripremi iskazana je u iznosu 5.494.676,00 kn i odnosi se uglavnom na rashode vezane uz izradu dokumentacije i provođenje postupka geodetsko-katastarske izmjere. S obzirom da je izrada pojedine tehničke dokumentacije započela 2006. potrebno je utvrditi gotovost pojedinog projekta za koji je dokumentacija izrađena te na temelju toga planirati dovršenje projekta ili, ako je projekt gotov, evidentirati rashode unutar odgovarajućeg računa imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirani prihodi od zakupa poslovnog prostora i rashodi za preuređenje poslovnog prostora koji godišnje iznose 17.500,00 kn te prihodi od najma stana i rashodi za preuređenje stana koji godišnje iznose 6.000,00 kn. Ukupna ulaganja na navedenoj imovini iznose 330.000,00 kn i trebaju biti iskazana u poslovnim knjigama. Slijedom navedenog, vrijednost imovine u poslovnim knjigama nije realno iskazana.

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. Popisom nije obuhvaćen popis zemljišta u vlasništvu Općine Punat. Prema izvješću o obavljenom popisu, povjerenstvo nije bilo u mogućnosti u cijelosti utvrditi stvarno stanje imovine te su predložene radnje za ažuriranje podataka o imovini u poslovnim knjigama. Između ostalog, popisne liste nisu cjelovite jer nemaju sve inventurne brojeve imovine, točne nazive imovine te podatke o godini nabave i vrijednosti pojedine imovine. Obuhvaćena je imovina koja je prema vrijednosti sitan inventar, a ne dugotrajna imovina. Jedinica mjere je različito iskazana unutar grupe dugotrajne imovine. Osim navedenih neusklađenosti, predloženo je obavljanje procjene poslovnih objekata.

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 Punat je poduzela aktivnosti za ustrojavanje evidencije (registra) imovine. Prema obrazloženju, Općina nema podatke o usklađenosti podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa nije donesen. Postupak nove katastarske izmjere je završen, te je Općina u ožujku 2015. uputila dopis Državnoj geodetskoj upravi za početak javnog izlaganja, ali do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.), nije započeto. Također, pokrenut je postupak sveobuhvatnog popisa imovine uz angažiranje trgovačkog društva za ustrojavanje registra imovine nakon čega je planirano povezivanje registra s knjigovodstvenim evidencijama.

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Punat upravlja i raspoložbe 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. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Nadalje, predlaže se, u skladu s financijskim mogućnostima poduzeti aktivnosti kako bi se investicije koje se vode kao imovina u pripremi završile u cilju stavljanja u funkciju za koju su namijenjeni.

Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Punat je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Općina je prodavala i kupovala građevinsko zemljište te koristila poslovne prostore trgovačkog društva u vlasništvu za potrebe proračunskog korisnika.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, utvrđeni su i internim aktima. Općina Punat je donijela akte kojima je uredila upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima te javnim površinama. Raspolaganje i upravljanje zemljištem i stanovima nije uredila te nije donijela strategiju i plan upravljanja imovinom za 2014. i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje. Za dio nekretnina je utvrđena namjena prostorno planskom dokumentacijom.

Općina Punat je donijela 1998. Odluku o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama te Odluku o poslovnom prostoru, kojom se uređuje način upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu Općine na način da se utvrđuje namjena poslovnog prostora, način dodjele i zasnivanje zakupa, visina i namjena zakupnine, prava i obveze ugovornih strana i prestanak zakupa. Odluka je objavljena u službenom glasilu. U listopadu 2011. Stupio je na snagu Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Prema odredbama ovoga Zakona lokalne jedinice su u obvezi donijeti interne akte kojima se pobliže uređuje kupoprodaja poslovnih prostora do siječnja 2012. Osim toga, prema odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi od 2009. prestaju s radom poglavarstva, a njihove poslove preuzimaju zakonski predstavnici (općinski načelnik, gradonačelnik, župan, gradonačelnik Grada Zagreba). Iako, način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom nije propisan, općinski načelnik je podnosio općinskom vijeću prijedloge za prodaju ili kupnju zemljišta te je o navedenom raspolaganju odlučivalo općinsko vijeće.

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 Punat, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Nadalje, u cilju provođenja strategije i godišnjih planova predlaže donijeti interne akte kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje imovinom te izvještavanje. Nadalje, predlaže se Odluku o poslovnom prostoru uskladiti s važećim propisima.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Punat je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora ukupne površine 2 214 m², tri stana ukupne površine 167 m² i zemljištem površine 688 770 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od najma stanova u iznosu 5.009,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 4.286.927,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 534.946,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 785.190,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 4.666.216,00 kn.

Od ukupno 16 poslovnih prostora površine 2 214 m², jedan poslovni prostor površine 710 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva prostora površine 305 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 250 m² koristi župnik bez plaćanja zakupnine, sedam prostora površine 459 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 200 m² dana su u zakup subjektu uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 290 m² su izvan uporabe (dva poslovna prostora nemaju uvjete, a za jedan se vodi spor radi utvrđivanja vlasništva).

Općina je dodijelila prostore udrugama, trgovačkom društvu i župniku ranijih godina bez provedenog natječaja te s korisnicima nije zaključila ugovore.

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.

Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, koji je bio na snazi do 1. listopada Zakona o udrugama, 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 koje provode udruge, 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.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora nisu ostvareni, iako je Općina 2005. zaključila ugovor o zakupu poslovnog prostora površine 111 m² u trajanju 20 godina. Prema dokumentaciji, poslovni prostor je dan u zakup putem natječaja. Poslovni prostor, u naravi objekt s tri etaže, koristi se za pružanje ugostiteljskih usluga trgovine te za stanovanje ili iznajmljivanje. Ugovoreno je plaćanje zakupnine u iznosu 17.500,00 kn godišnje, odnosno 350.000,00 kn za cijelo razdoblje zakupa te obveza zakupnika da preuredi i sanira poslovni prostor prema izvedbenom rješenju i troškovniku. Prema obrazloženju, postoji konačni obračun radova iz 2006. godine te dopis zakupnika u kojem navodi da je u uređenje poslovnog prostora uloženo 683.134,00 kn s priloženim dokumentacijom. Općina nema ugovora ili drugu dokumentaciju iz koje bi bilo vidljivo da je prihvaćeno navedeno ulaganje niti je plaćan zakup navedenog prostora. Prema obrazloženju, Općina je zatražila procjenu vrijednosti od ovlaštene osobe za spomenutu nekretninu nakon čega će poduzeti daljnje radnje.

Općina Punat upravlja i raspoložuje s tri stana ukupne površine 167 m². S obzirom da s najmoprimcima nije zaključila ugovore, stanovi se koriste bespravno. Od 2012. do 2014. prihodi od najamnine za dva stana su ostvareni u ukupnom iznosu 5.310,00 kn. U navedenom razdoblju obveze za zakonsku pričuvu je uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, podmirila Općina u svojstvu vlasnika navedena tri stana, u ukupnom iznosu 5.506,00 kn. Trećem najmoprimcu nije obračunavana najamnina iako stan koristi 20 godina te, prema obrazloženju najmoprimca plaća najminu. Općina je predložila najmoprimcu otkup stana, prema procijenjenoj vrijednosti ili zaključenje ugovora o najmu. Prema obrazloženju, najmoprimac je ulagao u stan te je ponudio mogućnost davanja zamjenskih nekretnina u svrhu smanjenja kupoprodajne cijene stana nakon njegove tržišne procjene. Općina je u postupku provjere zemljišnoknjižnog stanja i položaja predložene nekretnine, kako bi se utvrdio interes Općine Punat za prihvaćanjem zamjene. Također, zatraženo je da najmoprimac dostavi potvrde o plaćanju najamnine ranijih godina.

Općina je vodila sudski postupak protiv fizičke osobe radi iseljenja iz stana koji je okončan sudskom nagodbom u ožujku 2014. Stan se vodi u poslovnim knjigama unutar zemljišta. Prema nagodbi, fizičkoj osobi je odobreno stanovanje za vrijeme života uz uvjet održavanja stana i plaćanje mjesečne zakupnine u iznosu 500,00 kn. U svibnju 2015. Općinsko vijeće je donijelo zaključak o oslobađanju od plaćanja najamnine do lipnja 2020. zbog priznatih ulaganja u stan u iznosu 30.000,00 kn.

Općina plaća zakupninu trgovačkom društvu u svom vlasništvu za prostor koji koristi dječji vrtić, proračunski korisnik Općine. U razdoblju od 2012. do 2014. rashodi za zakupninu su ostvareni u ukupnom iznosu 785.190,00 kn.

Općina ostvaruje prihode od zakupa zemljišta ukupne površine 11 754 m². Sa četiri zakupnika su zaključeni godišnji ugovori.

Zemljišta su se i ranijih godina koristila za potrebe parkiranja ili za potrebe korisnika kampa. Zemljišta su dodijeljena ranijih godina bez natječaja te se za svaku godinu zaključuje ugovor o zakupu. Prema odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave mogu se otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Općina je tijekom 2014. nabavila (kupila) zemljište ukupne površine 1 810 m² te prodala zemljište ukupne površine 2 209 m². Uglavnom se radi o prodaji ili kupnji idealnih dijelova zemljišnih čestica te zamjeni nekretnina radi sređivanja imovinsko-pravnih odnosa. Zemljišta su prodavana na temelju javnog natječaja. Kod kupnje i prodaje zemljišta zaključeni su ugovori. U slučajevima zamjene nekretnina sklapane su nagodbe o izvlaštenju.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora te zaključivanje ugovora o zakupu s utvrđenim iznosom zakupnine uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga 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 uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Nadalje, predlaže se regulirati odnose sa zakupcem poslovnog prostora na kojem su izvršena ulaganja i naplaćivati zakupninu u skladu s zaključenim ugovorom. Državni ured za reviziju predlaže zaključiti ugovore i obračunavati najamninu svim najmoprimcima. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaze i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Nadalje, predlaže se za davanje u zakup zemljišta, provoditi javne natječaje uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Puntat je imala jedanaest zaposlenika (deset u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnik) te dužnosnika volontera i 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 (zaposlenik u odsjeku za proračun, financije, gospodarstvo i imovinu vodi evidenciju cjelokupne imovine Općine te sudjeluje u pripremi i provođenju akata u vezi s gospodarenjem nekretnina u vlasništvu Općine), a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Ravna Gora

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Ravna Gora kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 82 km², a obuhvaća šest naselja s 2 430 stanovnika. Općina se razvrstava prema indeksu razvijenosti u treću skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 54.767.524,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 3.375.165,00 kn ili 5,8%. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 42.002.682,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 12.764.842,00 kn.

U tablici broj 100 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Ravna Gora na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 100

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ravna Gora 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) | 9.568.417,00 | 9.322.067,00 | 9.356.008,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 23.981.681,00 | 26.743.128,00 | 23.723.213,00 |
| 3. | Druga imovina | 8.978.363,00 | 8.910.676,00 | 8.923.461,00 |
| | Ukupno | 42.528.461,00 | 44.975.871,00 | 42.002.682,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ravna Gora koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.447.410,00 kn ili 5,8 %, a koncem 2014. manja je za 2.973.189,00 kn ili 6,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ravna Gora koncem 2014. iskazana je u iznosu 42.002.682,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 56,5 %, zemljište s 22,3 % i druga imovina s 21,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu te postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 17.518.963,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa, najma i prodaje poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 541.261,00 kn, što čini 3,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 101 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Ravna Gora za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 101

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|------------|--------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 463.886,00 | 439.874,00 | 534.862,00 |
| 4. | Najam stanova | 3.485,00 | 3.485,00 | 3.485,00 |
| 5. | Prodaja zemljišta | 0,00 | 591.552,00 | 2.914,00 |
| | Ukupno | 467.371,00 | 1.034.911,00 | 541.261,00 |

Općina Ravna Gora je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.043.543,00 kn.

Prema podacima Općine Ravna Gora, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 42 poslovna prostora, tri stana te 118 962 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 102 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Općine Ravna Gora od 2012. do 2014.

Tablica broj 102

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Ravna Gora 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 | 42 | 42 | 42 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 3 064 | 3 064 | 3 064 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 2 | 2 | 3 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 94 | 94 | 141 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 123 979 | 118 962 | 118 962 |

U tijeku su dva sudska spora u vrijednosti 101.000,00 kn i 10.000,00 kn, radi utvrđivanja prava vlasništva na nekretninama. U oba spora Općina Ravna Gora je tuženik.

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 evidentirane 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 Ravna Gora na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 9.356.008,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 23.723.213,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 9.481.140,00 kn ili 40,0 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Ravna Gora kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Delnice (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima, Općina je provela postupak katastarske izmjere i formirala novu zemljišnu knjigu za katastarske općine Ravna Gora, Stari Laz i Stara Sušica. U tijeku je postupak katastarske izmjere odnosno formiranja nove zemljišne knjige za dio katastarske općine Divjake koji pripada Općini Ravna Gora, a koja obuhvaća naselja Kupjak, Leskova Draga i Šije. Po završetku postupka sve nekretnine u vlasništvu Općine bit će evidentirane u poslovnim knjigama. Podaci o nekretninama za koje je proveden postupak katastarske izmjere usklađeni su u zemljišnim knjigama i katastru te je procijenjeno da je usklađenje izvršeno za 90,0 % nekretnina. U 2014. godini evidentiran je stan u višestambenoj zgradi u Ravnoj Gori površine 47 m², koji je pripao Općini na temelju rješenja općinskog suda. Vrijednost stana utvrđena je procjenom sudskog vještaka u iznosu 159.755,49 kn (3.399,00 kn/m²). Građevinsko zemljište u katastarskoj općini Stara Sušica površine 734 m² prodano u 2013. u iznosu 55.050,00 kn (75,00 kn/m²), nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama Općine.

Općina Ravna Gora 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 uz 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 Ravna Gora nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi registar imovine Općine Ravna Gora na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Nadalje se predlaže nastaviti s aktivnostima upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini, usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru te evidentiranja podataka o zemljištu i drugim nekretninama u poslovnim knjigama. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Ravna Gora, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine.

Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje te stanove u najam. Prodavala je (uglavnom u 2013.) i manjim dijelom kupovala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Ravna Gora odnosno Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, Odlukom o visini početne cijene zakupnine za poslovni prostor, Odlukom o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu Općine Ravna Gora, Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Općine Ravna Gora te Odlukom o davanju stanova u najam.

Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora iz 1998. određeni su uvjeti, postupak i tijelo za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Ravna Gora. Navedena odluka nije usklađena s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Odlukom o visini početne cijene zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine, visina početne cijene zakupnine određena je prema namjeni i djelatnosti za koje se poslovni prostor koristi. Odlukom o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu Općine uređeni su način, uvjeti i postupak prodaje te drugi oblici raspolaganja zemljištem u vlasništvu Općine Ravna Gora, te su utvrđene početne cijene zemljišta.

Davanje poslovnih prostora u zakup, prodaja građevinskog zemljišta, kupnja zemljišta, obavljani su na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske 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 Općine Ravna Gora 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 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. Državni ured za reviziju predlaže uskladiti Odluku o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Ravna Gora s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Ravna Gora je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 42 poslovna prostora površine 3 064 m², tri stana površine 141 m² i 118 962 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.438.622,00 kn, najma stanova u iznosu 10.455,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 594.466,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 40.244,00 kn.

Od ukupno 42 poslovna prostora površine 3 064 m², jedan poslovni prostor površine 163 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 200 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine uz ugovorenu zakupninu, tri poslovna prostora površine 67 m² koriste političke stranke na temelju javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, 17 poslovnih prostora površine 1 089 m² dano je u zakup udrugama, od kojih 16 površine 1 023 m² putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 66 m² (Mjesnom odboru za postavu zavičajne zbirke) bez plaćanja zakupnine, 14 poslovnih prostora površine 1 444 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a pet poslovnih prostora površine 101 m² je izvan uporabe. Režijske troškove za poslovne prostore koje koriste udruge i trgovačko društvo plaća Općina. Prema obrazloženju, od pet prostora izvan uporabe, jedan je u 2015. dan u zakup trgovačkom društvu, a drugi poslovni prostori nisu u zakupu jer nema interesa poduzetnika te se ne poduzimaju aktivnosti za davanje u zakup.

Poslovni prostori su u 2014. dani u zakup uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o visini početne cijene zakupnine za poslovni prostor.

Koncem 2014. Općina Ravna Gora je upravljala i raspolagala s tri stana površine 141 m², od kojih su dva stana površine 94 m² dana u najam zaštićenim najmoprimcima, a jedan stan površine 47 m² je dan u najam sa slobodno ugovorenom najamninom. Zbog neplaćanja ugovorene najamnine (dug) za stan dan u najam po tržišnoj cijeni, a koja je koncem 2014. iznosila 3.069,00 kn, Općina je u siječnju 2015. podnijela putem odvjetničkog ureda prijedlog za ovrhu radi naplate svojih potraživanja.

Općina Ravna Gora je u 2013. prodajom građevinskog zemljišta ostvarila prihode u iznosu 591.552,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je u svrhu proširenja okućnica i gradnje vikendica, na temelju provedenih javnih natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te odluka općinskog vijeća odnosno načelnika u skladu sa Statutom i drugim općim aktima.

U 2014. Općina je kupila građevinska zemljišta u vrijednosti 33.941,00 kn. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2014., a kupoprodajne cijene utvrđene su zaključkom načelnika. Kupnja zemljišta obavljena je u svrhu izgradnje upojnog bunara, za potrebe proširenja ulice i proširenja nogostupa na temelju odluka načelnika uz primjenu odredbi Statuta.

Koncem 2014. Općina Ravna Gora je raspolagala sa 118 962 m² građevinskog zemljišta, od kojeg je 11 000 m² namijenjeno za izgradnju pročistača otpadnih voda, a za 107 962 m² nije utvrđena namjena. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaze i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. 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, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

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

Na koncu 2014. Općina Ravna Gora je imala osam zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu te dva 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 Skrad

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Skrad kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 54 km², a obuhvaća 32 naselja s 1 062 stanovnika. Općina se razvrstava prema indeksu razvijenosti u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 24.742.661,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 655.102,00 kn ili 2,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 20.396.288,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.346.373,00 kn.

U tablici broj 103 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Skrad na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 103

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Skrad 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) | 683.982,00 | 683.982,00 | 713.186,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 19.045.854,00 | 18.536.717,00 | 19.045.854,00 |
| 3. | Druga imovina | 636.909,00 | 580.212,00 | 637.248,00 |
| | Ukupno | 20.366.745,00 | 19.800.911,00 | 20.396.288,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Skrad koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 565.834,00 kn ili 2,8 %, a koncem 2014. veća je za 595.377,00 kn ili 3,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 20.396.288,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 93,4 %, zemljište s 3,5 % i druga imovina sa 3,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na knjige u knjižnici te postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.514.777,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora i stanova) ostvareni su u iznosu 124.244,00 kn, što čini 2,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 104 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Skrad za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 104

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 128.276,00 | 141.982,00 | 123.162,00 |
| 4. | Najam stanova | 1.082,00 | 1.082,00 | 1.082,00 |
| | Ukupno | 129.358,00 | 143.064,00 | 124.244,00 |

Općina Skrad je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 396.666,00 kn.

Prema podacima Općine Skrad, na koncu 2014. Općina raspolaže s 13 poslovnih prostora, dva stana te 12 850 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 105 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Skrad.

Tablica broj 105

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Skrad 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 | 13 | 13 | 13 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 1 248 | 1 248 | 1 248 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 2 | 2 | 2 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 112 | 112 | 112 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | 12 117 | 12 117 | 12 850 |

Općina Skrad je od Republike Hrvatske putem Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom zatražila u 2013. i 2014. na darovanje područje površine 60 000 m² (bivši vojni kompleks) radi izgradnje zdravstveno rekreacijskog kompleksa. Do vremena obavljanja revizije nije dobiven službeni odgovor.

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 evidentirane 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 Skrad na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 713.186,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 19.045.854,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 13.566.865,00 kn ili 73,7 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Skrad kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Delnice (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Skrad riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine (zemljišne čestice) koje pripadaju ili bi trebale pripasti Općini, a evidentirani su pojedini objekti kojima Općina nije vlasnik ni posjednik. U razdoblju od 2012. do 2014. Općina u poslovnim knjigama nije evidentirala imovinu koja do tada nije bila evidentirana. Općina ne raspolaže podacima o imovini koja bi trebala pripasti Općini, a za koju se vode postupci upisa u zemljišnim knjigama i povrata nekretnina odnosno o prijedlozima za uknjižbu u slučajevima kada je u zemljišnim knjigama bio upisan prednik Općine Skrad. Od odvjetničkog ureda koji zastupa Općinu u predmetima rješavanja imovinsko pravnih odnosa nije zatražen ugovoreni izvještaj o poduzetim radnjama i statusu pojedinih predmeta. Iz navedenog je vidljivo da Općina Skrad nema cjelovite i točne 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. Prema obrazloženju, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Općina Skrad 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 uz 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 Skrad nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji u dijelu zemljišta nisu istovjetni podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Skrad 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 uskladiti podatke o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine u analitičkoj evidenciji s podacima u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Od odvjetničkog ureda koji zastupa Općinu u predmetima rješavanja imovinsko pravnih odnosa zatražiti izvještaj o poduzetim radnjama i statusu pojedinih predmeta te u poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se 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 Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općina Skrad je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te jedan stan u najam. U 2014. je otkupila jednu zemljišnu česticu.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i stanovima utvrđeni su i internim aktima Općine Skrad odnosno Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine i Odlukom o davanju stanova u najam.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine propisani su zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Skrad kao i poslovnog prostora na kojem Općina ima pravo raspolaganja i korištenja. Određeno je da će se visina zakupnine za pojedine poslovne prostore u kojima se obavljaju djelatnosti od općinskog ili javnog interesa utvrditi posebnom odlukom te da načelnik može određene poslovne prostore u vlasništvu Općine dati na uporabu pravnim osobama kojima je Općina osnivač, kao i humanitarnim, kulturnim, sportskim, socijalnim, zdravstvenim, školskim i sličnim ustanovama, neprofitnim organizacijama i udrugama od općinskog ili javnog interesa, te da se u tom slučaju prostori ne smatraju poslovnim prostorima u smislu Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora. Načelnik svojim zaključkom odlučuje o davanju na uporabu prostora, roku i načinu njegova korištenja.

Za kupnju građevinskog zemljišta i druge oblike raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati i prodavati.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Općine.

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 Skrad 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 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. Također se predlaže donijeti interni akt kojim treba utvrditi uvjete, postupke i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati i prodavati.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Skrad je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 13 poslovnih prostora površine 1 248 m², dva stana površine 112 m² i 12 850 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 393.420,00 kn i najma stanova u iznosu 3.246,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 32.449,00 kn.

Od ukupno 13 poslovnih prostora površine 1 248 m², dva poslovna prostora površine 192 m² koristi Općina za svoje potrebe, devet poslovnih prostora površine 919 m² koriste pravni subjekti uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 137 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, u 2012. je produžen jedan ugovor o zakupu poslovnog prostora, u 2014. su putem javnog natječaja dana u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 301 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.551,00 kn. Drugi poslovni prostori s ugovorenom zakupninom dani su u zakup na temelju postupaka provedenih u ranijim godinama.

Dva poslovna prostora dana su na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka načelnika. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina Skrad. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama 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, 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.

Koncem 2014. Općina Skrad je upravljala i raspolagala s dva stana ukupne površine 112 m², od kojih je jedan površine 64 m² dan u najam zaštićenom najamoprimcu, a drugi stan površine 48 m² nije u upotrebi i nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za njegovo stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Općina Skrad je raspolagala s 12 850 m² građevinskog zemljišta planiranog za gradnju. Općina nema podatke o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Na temelju javnog poziva Državne agencije za upravljanje državnom imovinom i na temelju odluke općinskog vijeća, Općina je u 2014. kupila zemljišnu česticu površine 258 m² koja se nalazi unutar građevinskog područja Općine Skrad. Ugovor o kupoprodaji zemljišta je sa spomenutom Agencijom zaključen u srpnju 2014., a ugovorena kupoprodajna cijena je utvrđena u javnom pozivu u iznosu 32.449,00 kn (125,70 kn/m²).

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Skrad je imala deset zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog dužnosnika i četiri 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.

Vinodolska općina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Vinodolska općina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 152 km², a obuhvaća četiri naselja sa 3 577 stanovnika. Općina se razvrstava prema indeksu razvijenosti u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 77.072.809,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.403.118,00 kn ili 1,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 62.870.911,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 14.201.898,00 kn.

U tablici broj 106 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Vinodolske općine na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 106

Vrijednost nefinancijske imovine Vinodolske općine
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) | 4.951.075,00 | 6.900.110,00 | 6.946.944,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 45.514.786,00 | 46.427.185,00 | 47.191.587,00 |
| 3. | Druga imovina | 7.356.285,00 | 8.171.688,00 | 8.732.380,00 |
| | Ukupno | 57.822.146,00 | 61.498.983,00 | 62.870.911,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Vinodolske općine koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.676.837,00 kn ili 6,4 %, a koncem 2014. za 1.371.928,00 kn ili 2,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 62.870.911,00 kn. U dugotrajnoj imovini građevinski objekti sudjeluju sa 75,1 %, zemljište s 11,0 %, a druga imovina s 13,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (zgrade Općine i dječjih vrtića), vodovodnu i kanalizacijsku mrežu, objekte kulturne baštine, javne rasvjete, sportske i rekreacijske terene, stambene objekte i druge poslovne građevinske objekte (domovi kulture, škole, mrtvačnice i drugi objekti). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 16.931.315,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora i stanova) ostvareni su u iznosu 442.661,00 kn, što čini 2,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 107 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Vinodolske općine za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 107

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 565.760,00 | 374.791,00 | 439.770,00 |
| 2. | Najam stanova | 2.506,00 | 2.089,00 | 2.891,00 |
| 3. | Prodaja zemljišta | 14.931,00 | 11.400,00 | 0,00 |
| | Ukupno | 583.197,00 | 388.280,00 | 442.661,00 |

Vinodolska općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.414.138,00 kn.

Prema podacima Vinodolske općine, na koncu 2014. Općina raspolaže s 35 poslovnih prostora površine 6 031 m², dva stana i zemljištem knjigovodstvene vrijednosti 6.946.944,00 kn. Općina ne raspolaže podacima o površini zemljišta. Prema obrazloženju, u tijeku je ustrojavanje registra nekretnina te će po završetku unosa podataka u registar, Općina raspolagati navedenim podacima.

U tablici broj 108 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova od 2012. do 2014. prema podacima Vinodolske općine.

Tablica broj 108

Broj i površina poslovnih prostora i stanova
Vinodolske općine 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 | 34 | 35 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 5 904 | 5 904 | 6 031 |
| II. Stanovi | | | | |
| 1. | Broj stanova | 2 | 2 | 2 |
| 2. | Površina stanova u m ² | 147 | 147 | 147 |

U tijeku su tri sudska spora svaki u vrijednosti 11.000,00 kn, radi utvrđivanja prava vlasništva na nekretninama. U sva tri spora Vinodolska općina je tužitelj.

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 приходима i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane 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 Vinodolske općine na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 6.946.944,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 47.191.587,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 24.838.449,00 kn ili 52,6 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Vinodolske općine kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Crikvenica (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Vinodolske općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirana ukupna vrijednost zemljišta u vlasništvu Općine te vrijednosti groblja na području Općine. U popisu i analitičkim evidencijama kapitalne imovine sadržane su vrijednosti pojedinih zemljišta prema zemljišnoknjižnim ulošcima bez iskazanih površina te vrijednosti grobnih objekata bez iskazanih vrijednosti grobnih zemljišta. Evidencija o stanju zemljišta na području Općine nije ustrojena. Iz navedenog je vidljivo da Vinodolska općina 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. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, postupci usklađenja stanja u zemljišnim knjigama s katastrom te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Za dio imovine koja nije bila evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi i vrijednost je utvrđena internom procjenom odnosno usporednom metodom u kojoj su korištene, između ostalog, dostupne informacije o tržišnoj vrijednosti imovine.

Vinodolska općina 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 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 uz 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. Vinodolska općina do vremena obavljanja revizije nije ustrojila registar imovine. U lipnju 2015. je s odvjetničkim uredom zaključila ugovor o pružanju usluga izrade registra nekretnina s rokom izvršenja do lipnja 2016. Ugovorena je izrada imovinsko-pravne analize građevinskih područja naselja na području Općine. Pored izrade sveobuhvatnog registra nekretnina u digitalnom i tiskanom obliku, ugovorena je izrada orto-foto mapa, analiza vlasničko pravne strukture nekretnina sa sustavnom i cjelovitom provjerom zemljišnih knjiga i posjedovnih listova te pribavljanje uvjerenja o statusu i namjeni nekretnina, katastarskih planova, posjedovnih i vlasničkih listova i druge dokumentacije potrebne za uknjižbu prava vlasništva u korist Općine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Vinodolska općina upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. 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 voditi računa da registar imovine Općine, čija izrada je povjerena odvjetničkom uredu, bude ustrojen i vođen na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Vinodolske općine, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Prema podacima, u tijeku je izrada strategije i godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom.

Vinodolska općina je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te je manjim dijelom prodavala i kupovala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Vinodolske općine odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Vinodolske općine, Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, Odlukom o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Vinodolske općine, Odlukom o reguliranju stambenih odnosa i davanju stanova u najam i kredita za individualnu stambenu izgradnju i Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Vinodolske općine. Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Vinodolske općine te o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora propisani su zasnivanje i prestanak zakupa, djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne zakupnine za poslovne prostore.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Vinodolske općine uređeni su prodaja nekretnina, razvrgnuće suvlasništva, zamjena nekretnina, zakup zemljišta, služnost, založno pravo (hipoteka), pravo građenja i pravo dogradnje i nadogradnje, određivanje zemljišta za uporabu građevine, te posebni načini raspolaganja nekretninama, dodjela za korištenje nekretnina za potrebe tijela općinske uprave ili drugih tijela korisnika općinskog proračuna, te drugih osoba kao i darovanje nekretnina. Određeno je da bez provedbe javnog natječaja Općina može dati nekretnine na korištenje trgovačkim društvima čiji je Vinodolska općina jedini osnivač i vlasnik, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama kojima je jedan od osnivača ili suosnivača, zajedno s drugim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, te ustanovama čiji je Općina jedan od osnivača ili suosnivača, zajedno s drugim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je svrha korištenja od posebnog značenja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Vinodolske općine.

Određeni su kriteriji za određivanje visine naknade za korištenje nekretnina te da su korisnici dužni snositi sve troškove po osnovi korištenja (režijske troškove).

Prodaja i kupnja zemljišta obavljana je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije i na mrežnim stranicama Općine.

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 Vinodolske općine 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 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

Vinodolska općina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 35 poslovnih prostora površine 6 031 m², dva stana površine 147 m² i zemljištem u vrijednosti 6.946.944,00 kn, o čijoj površini nema podataka. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.380.321,00 kn, najma stanova u iznosu 7.486,00 kn i od prodaje zemljišta u iznosu 26.331,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 101.674,00 kn.

Od ukupno 35 poslovnih prostora površine 6 031 m², jedan poslovni prostor površine 500 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 833 m² koristi proračunski korisnik (knjižnica i čitaonica) bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 17 m² koristi poduzetnički centar uz plaćanje zakupnine, osam poslovnih prostora površine 2 791 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, 19 poslovnih prostora koriste drugi subjekti, od kojih je subjekt Hrvatska pošta d.d. koji koristi dva prostora površine 40 m² (poštanski uredi u Driveniku i Triblju) odlukom vijeća, zbog nerentabilnosti poslovanja, naknadno oslobođen plaćanja zakupnine, a 17 subjekata površine 1 207 m² plaća ugovorenu zakupninu. Pet poslovnih prostora površine 643 m² je izvan uporabe. Prema obrazloženju, za dva poslovna prostora po objavljenom natječaju nije bilo zainteresiranih ponuditelja, za jedan je u tijeku postupak izvlaštenja, jedan je u postupku rekonstrukcije, a jedan je prenamijenjen za potrebe dječjeg vrtića i za obnovu je u tijeku kandidatura prema europskim fondovima.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Vinodolske općine te o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, u 2012. su bez provođenja natječaja sa šest zakupnika koji su ispunili uvjete iz ugovora o zakupu zaključeni novi ugovori. U 2014. su na temelju provedenog natječaja i zaključenih ugovora, u zakup dana tri poslovna prostora. Drugi poslovni prostori su dani u zakup ranijih godina.

Osam poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, na temelju zatečenog stanja i odluka nadležnih tijela iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama 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 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.

Poslovni prostor je proračunskom korisniku Općine dan na korištenje na temelju odluke iz ranijih godina, bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za poslovni prostor plaća korisnik prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Koncem 2014. Vinodolska općina je raspolagala s dva stana ukupne površine 147 m², koji su dani u najam po tržišnim uvjetima na temelju odgovarajućih odluka i zaključenih ugovora.

Koncem 2014. Vinodolska općina je raspolagala sa zemljištem u vrijednosti 6.946.944,00 kn. Općina ne raspolaže podacima o površini i izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Vinodolska općina je od 2012. do 2014. prodala zemljišta u vrijednosti 26.331,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je radi formiranja okućnica i građevinskih parcela na temelju provedenih javnih natječaja i zaključenih ugovora. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 101.674,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje radne zone i sportsko rekreacijskog centra, na temelju odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta. Kupoprodajne cijene utvrđene su procjenama sudskog vještaka.

Državni ured za reviziju predlaže s proračunskim korisnikom zaključiti ugovor o zakupu kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze, uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

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

Na koncu 2014. Vinodolska općina je imala devet zaposlenika (osam u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog 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 Viškovo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Viškovo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 19 km², a obuhvaća sedam naselja sa 14 445 stanovnika. Općina se razvrstava prema indeksu razvijenosti u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 354.468.923,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 125.821.402,00 kn ili 55,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 308.174.300,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 46.294.623,00 kn.

U tablici broj 109 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Viškovo na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 109

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Viškovo 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) | 23.461.207,00 | 26.114.997,00 | 166.712.986,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 117.181.220,00 | 118.022.486,00 | 127.943.211,00 |
| 3. | Imovina u pripremi | 12.506.218,00 | 13.038.120,00 | 10.598.392,00 |
| 4. | Druga imovina | 4.219.396,00 | 3.883.219,00 | 2.919.711,00 |
| | Ukupno | 157.368.041,00 | 161.058.822,00 | 308.174.300,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Viškovo koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.690.781,00 kn ili 2,3 %, a koncem 2014. veća je u odnosu na 2013. za 147.115.458,00 kn ili 91,3 %, najvećim dijelom zbog povećanja vrijednosti zemljišta koje je evidentirano u imovini Općine na temelju usklađenja sa stanjem iz zemljišnih knjiga.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 308.174.300,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine zemljište sudjeluje s 54,0 %, građevinski objekti sa 41,6 %, imovina u pripremi s 3,5 %, a druga imovina s 0,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (uredske objekte, objekte kulture i obrazovanja, sportske dvorane i rekreacijske objekte i druge poslovne objekte), ceste, željeznice i druge prometne objekte, energetske i komunikacijske vodove, javnu rasvjetu, spomenike i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na građevinske objekte i projektnu dokumentaciju čija gradnja odnosno izrada je u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 55.669.460,00 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 849.071,00 kn, što čini 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 110 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Viškovo za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 110

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|------------|--------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 272.262,00 | 731.906,00 | 356.943,00 |
| 2. | Prodaja zemljišta | 81.594,00 | 56.160,00 | 227.553,00 |
| 3. | Zakup zemljišta | 274.621,00 | 304.190,00 | 264.575,00 |
| | Ukupno | 628.477,00 | 1.092.256,00 | 849.071,00 |

Općina Viškovo je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.569.804,00 kn.

Prema podacima Općine Viškovo, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 44 poslovna prostora i 571 114 m² građevinskog zemljišta. U poslovnim knjigama Općine nema evidentiranih stanova.

U tablici broj 111 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Viškovo.

Tablica broj 111

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta
Općine Viškovo 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 | 44 | 44 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 7 497 | 9 952 | 9 952 |
| III. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 571 114 |

U tijeku je 30 sudskih i upravnih postupaka pojedinačnih vrijednosti od 3.364,00 kn do 2.421.837,00 kn radi utvrđivanja prava vlasništva na nekretninama, povrata imovine, predaje u posjed te izvlaštenja i naknade vrijednosti nekretnina.

Općini Viškovo je u 2012. Republika Hrvatska prenijela pravo vlasništva nad zemljištem površine 455 m² za potrebe proširenja groblja. Podnijeti su zahtjevi prema Republici Hrvatskoj za prijenos vlasništva i to u 2012. za 315 m² zemljišta radi proširenja groblja i u 2014. za zemljište površine 357 m² za izgradnju ceste. Za navedene zahtjeve do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.) postupak dodjele nije završen.

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 evidentirane 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 Viškovo na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 166.712.986,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 127.943.211,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 65.991.402,00 kn ili 51,6 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Viškovo kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Rijeka (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Viškovo riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine poslovne zgrade odnosno poslovni prostori, spomenici, infrastrukturni, grobni i drugi objekti. Iz navedenog je vidljivo da Općina Viškovo 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. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, postupci upisa vlasništva na nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Za dio imovine koja nije bila evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi i vrijednost je utvrđena procjenom ovlaštenih vještaka i korištenjem podataka Porezne uprave o vrijednosti zemljišta. Unutar građevinskog područja određena je vrijednost zemljišta u iznosu 273,00 kn/m², a izvan građevinskog zemljišta u iznosu 60,00 kn/m².

Općina Viškovo je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Tijekom 2014. je ustrojila registar nekretnina kojim su obuhvaćeni podaci o građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine prema stanju iz zemljišnih knjiga na dan 31. listopada 2013. Registar obuhvaća osnovne podatke o zemljištu, o procijenjenoj vrijednosti, načinu i datumu stjecanja, broj i površinu katastarske čestice i druge katastarske podatke.

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 uz 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.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza te je na prijedlog povjerenstva za popis evidentirano zemljište u procijenjenoj vrijednosti 136.793.074,00 kn, koje je Općina stekla u postupku sukcesije, a popisala i procijenila uspostavom registra nekretnina. Prema izvještaju o popisu, zemljište evidentirano od 1. studenoga 2013. do 31. prosinca 2014. je usklađeno s knjigovodstvenim stanjem, a dio poslovnih zgrada odnosno poslovnih prostora u vlasništvu Općine nije evidentiran u poslovnim knjigama odnosno evidentirane su samo vrijednosti izvršenih dodatnih ulaganja. Za te se objekte započelo s pripremom dokumentacije, procjenama, postupcima legalizacije i usklađenja stanja u zemljišnim knjigama te će se po okončanju postupaka tijekom 2015. navedene objekte evidentirati i nastaviti s pripremom dokumentacije i za preostale objekte.

Državni ured za reviziju predlaže za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi nastaviti s aktivnostima rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranja navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Predlaže se nastaviti s postupcima upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općina Viškovo je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te građevinsko zemljište u zakup. Prodavala je i kupovala građevinsko zemljište. U rujnu 2014. je kao zakupoprimac zaključila ugovor o zakupu zemljišta u svrhu odlaganja zemljanog i kamenog materijala iz iskopa u okviru radova na proširenju groblja te je u 2014. po tom osnovu ostvarila rashode u iznosu 8.000,00 kn. Ugovor je zaključen na određeno vrijeme od šest, a najviše 18 mjeseci uz ugovorenu mjesečnu naknadu od 2.000,00 kn.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Viškovo odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo, Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, Odlukom o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama i Odlukom o davanju u zakup javnih površina i drugih nekretnina na području Općine za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora te o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora propisani su zasnivanje i prestanak zakupa, djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne zakupnine za poslovne prostore. Određeno je da korisnici općinskog proračuna i udruge koje se financiraju iz općinskog proračuna ne plaćaju zakupninu.

Za stjecanje, prodaju odnosno druge načine raspolaganja nekretninama određeno je provođenje javnog natječaja te naknada po tržišnim cijenama utvrđenim procjenom sudskog vještaka. Kupnja i prodaja građevinskog zemljišta obavljana je na temelju pojedinačnih odluka načelnice odnosno gradskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i internih akata.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Općine.

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 Viškovo 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 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 Viškovo je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 44 poslovna prostora površine 9 952 m² i 571 114 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.361.111,00 kn, od prodaje zemljišta u iznosu 365.307,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 843.386,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 11.026.951,00 kn.

Od ukupno 44 poslovna prostora površine 9 952 m², četiri poslovna prostora površine 695 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 2 717 m² koriste proračunski korisnici dječji vrtić i knjižnica bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 2 689 m² odnose se na zgradu koju koristi osnovna škola i dvije sportske dvorane bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 43 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, deset poslovnih prostora površine 1 205 m² koriste drugi pravni subjekti uz plaćanje zakupnine, 22 poslovna prostora površine 2 423 m² koriste udruge, od čega 2 358 m² bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor u objektu doma zdravlja površine 180 m² je izvan upotrebe.

Od deset poslovnih prostora koje koriste pravni subjekti, u ranijim su godinama uz ugovorenu mjesečnu zakupninu i višegodišnji zakup, na temelju važećih propisa i internih akata provedeni postupci i dano je u zakup sedam poslovnih prostora, a od 2012. do 2014. uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora te uvjeta i postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, provedeni su postupci i u zakup su dana tri poslovna prostora.

Udrugama su dana na korištenje 22 poslovna prostora površine 2 358 m² na temelju zaključenih ugovora o korištenju prostora, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina, a manjim dijelom korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama 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 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.

Poslovni prostori proračunskim korisnicima Općine dani su na korištenje bez plaćanja zakupnine na temelju zaključenih ugovora o korištenju kojim je određeno da režijske troškove podmiruju korisnici prostora.

Koncem 2014. Općina Viškovo je raspolagala s 571 114 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Od 2012. do 2014. prodajom građevinskog zemljišta ostvareni su prihodi u iznosu 365.307,00 kn. Zemljišta su prodavana u svrhu formiranja građevinskih parcela, na temelju javnih natječaja i odgovarajućih odluka po tržišnim cijenama utvrđenim procjenom sudskog vještaka.

Općina je od 2012. do 2014. kupovala građevinsko zemljište za potrebe izgradnje kapitalnih objekata. U 2014. Općina je otkupila građevinska zemljišta u vrijednosti 3.668.458,00 kn. Ugovorene kupoprodajne cijene utvrđene su procjenom sudskog vještaka. Kupnja građevinskih zemljišta obavljena je u svrhu izgradnje cesta, dječjeg vrtića i sportske dvorane na temelju odluka načelnice odnosno općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta Općine.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretninu koja nije u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Viškovo je imala 19 zaposlenika (17 u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika) i dvije osobe 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, poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju dva zaposlenika unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Vrbnik

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Vrbnik kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Primorsko-goranske županije. Površina Općine je 50 km², a obuhvaća četiri naselja s 1 260 stanovnika. Općina Vrbnik razvrstava se, prema indeksu razvijenosti, u četvrtu skupinu jedinica lokalne samouprave.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 65.529.266,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 7.662.628,00 kn ili 13,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 38.535.872,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 26.993.394,00 kn.

U tablici broj 112 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Vrbnik na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 112

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vrbnik 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) | 2.417.161 | 2.479.569,00 | 2.489.069,00 |
| 2. | Građevinski objekti | 20.202.523 | 21.440.201,00 | 26.452.445,00 |
| 3. | Druga imovina | 9.387.996,00 | 9.561.929,00 | 9.594.358,00 |
| | Ukupno | 32.007.680,00 | 33.481.699,00 | 38.535.872,00 |

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vrbnik koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.474.019,00 kn ili 4,6 %, a koncem 2014. veća je za 5.054.173,00 kn ili 15,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 38.535.872,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 68,6%, zemljište sa 6,5 % i druga imovina s 24,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 7.972.388,00 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 168.818,00 kn, što čini 2,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 113 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Vrbnik za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 113

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

u kn

| Redni broj | Prihodi | 2012. | 2013. | 2014. |
|------------|--------------------------|------------|------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Zakup poslovnih prostora | 120.249,00 | 95.665,00 | 107.418,00 |
| 2. | Prodaja zemljišta | 26.448,00 | 56.372,00 | 0,00 |
| 3. | Zakup zemljišta | 212.303,00 | 71.154,00 | 61.400,00 |
| | Ukupno | 359.000,00 | 223.191,00 | 168.818,00 |

Općina Vrbnik je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 751.009,00 kn.

Prema podacima Općine Vrbnik, na koncu 2014. Općina raspolaže s deset poslovnih prostora i 76 216 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 114 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Vrbnik.

Tablica broj 114

Podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta Općine Vrbnik 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 | 10 | 10 |
| 2. | Površina poslovnih prostora u m ² | 1 150 | 1 150 | 1 150 |
| II. Zemljište | | | | |
| 1. | Površina zemljišta u m ² | - | - | 76 216 |

Podacima o površini zemljišta iz ranijih godina, Općina ne raspolaže.

Prema dostavljenim evidencijama Općine, Općina Vrbnik vodi deset sudskih postupaka za nekretnine. Većina postupaka se odnose na prvostupanjske postupke utvrđivanje prava vlasništva. Vrijednosno najznačajniji spor iznosi 30.000,00 kn.

Na nekretninama Općine Vrbnik nisu upisane hipoteke. Općina je u rujnu 2012. dobila dio nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske radi izgradnje nerazvrstane ceste u naselju Risika.

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 evidentirane 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 Vrbnik na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.489.069,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 26.452.445,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 5.364.212,00 kn ili 20,3 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Vrbnik kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Krk te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Vrbnik riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirana zemljišta, osim zemljišta koja su kupljena prethodnih godina. Tijekom 2013. većina nerazvrstanih cesta evidentirana je u poslovne knjige. U prosincu 2014. Općina je darovala nekretnine u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (četiri katastarske čestice ukupne površine 480 m²) osnovnoj školi Fran Krsto Frankopan Krk, a radi izgradnje dječjeg vrtića. Navedene nekretnine nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama Općine. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u 2014. Za evidentiranje nerazvrstanih cesta korištena je metoda interne procjene i prema dostupnim informacijama tržišnih vrijednosti imovine.

Općina Vrbnik je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), osim za zemljišta. 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 uz 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 Vrbnik nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nisu obuhvaćena zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže popisom imovine obuhvatiti i zemljišta i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Vrbnik 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. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Vrbnik u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općina Vrbnik je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, raspolagala zemljištem u smislu, kupoprodaje, zamjene zemljišta i izvansudske nagodbe.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Vrbnik odnosno Odlukom o zakupu poslovnog prostora, Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine, te Odlukom o cijenama zemljišta. Odluka o zakupu poslovnog prostora i Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora donesene su 1998., te je navedene odluke potrebno uskladiti sa zakonskim izmjenama. U listopadu 2011. stupio je na snagu Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Prema odredbama ovoga Zakona lokalne jedinice su u obvezi donijeti interne akte kojima se pobliže uređuje kupoprodaja poslovnih prostora do siječnja 2012. Osim toga, prema odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi od 2009. prestaju s radom poglavarstva, a njihove poslove preuzimaju zakonski predstavnici (općinski načelnik, gradonačelnik, župan, gradonačelnik Grada Zagreba). Općim aktom nisu utvrđeni uvjeti, procedura i način privremenog korištenja poslovnih prostora u društvenom domu.

Odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama Općine Vrbnik, raspolaganje nekretninama se odnosi na prodaju, osnivanje prava služnosti, osnivanje stvarnih tereta, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava te zakup na nekretninama u vlasništvu Općine. Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se, daju u zakup, najam i koncesiju putem natječaja, osim u određenim slučajevima. Odredbama navedene Odluke za druge načine raspolaganja nekretninama nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila raspolaganja. Internim aktom nije uređeno davanje poslovnih prostora u vlasništvu Općine na privremeno korištenje.

Općina Vrbnik je u listopadu 2009. donijela Odluku o cijenama zemljišta kojom su određene cijene zemljišta koje Općina prodaje za formiranje okućnica (od 20 do 50 EUR), te zemljišta koje Općina kupuje a na kojima je tijekom prethodnih godina izgrađena nerazvrstana cesta. Određene su cijene kupovine zemljišta izvan građevinskog područja od 5 do 10 EUR ovisno o površini zauzimanja i uništenja katastarske čestice te ovisno o otkupu cijele katastarske čestice ili samo dijela kojim prolazi cesta. Za zemljište u građevinskom području preko kojih je prošla cesta a da vlasniku nije uništena katastarska čestica (ako je ostalo vlasniku više od 400 m²), Općina za dio zemljišta obračunava cijenu prema Odluci i vrši prijeboj (kompenzaciju) s obvezama koje vlasnik ima prema Općini (komunalni doprinos, komunalna naknada i drugo) prema cijenama od 20 do 50 EUR. Navedena Odluka nije objavljena u službenim novinama.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Primorsko-goranske županije koji se objavljuje na mrežnim stranicama.

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 Vrbnik te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za sve oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima, te interne akte objavljivati u službenim novinama.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina 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. Državni ured za reviziju predlaže uskladiti interne akte kojima se uređuju uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanje poslovnih prostora na privremeno korištenje.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Vrbnik je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 1 150 m² i 76 216 m² građevinskog zemljišta. Općina ne raspolaže stanovima. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju zemljišta (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvoreni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 323.332,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 344.857,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 82.820,00 kn. U istom razdoblju ostvoreni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 67.240,00 kn.

Od ukupno deset poslovnih prostora površine 1 150 m², tri poslovna prostora površine 520 m² koristi Općina za svoje potrebe, šest poslovnih prostora površine 580 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 50 m² se ne koristi (ugovor o zakupu je istekao u svibnju 2014., te nisu poduzimane aktivnosti za davanje u zakup).

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora dani su u 2013., 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup šest poslovnih prostora ukupne površine 580 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 6.899,00 kn. Jedan poslovni prostor površine 95 m² (Baćin Dvor) dan je 1988. u zakup fizičkim osobama radi obavljanja ugostiteljske djelatnosti. Ugovor je zaključen na 35 godina, odnosno do 2023. Ugovorena je sanacija cijelog poslovnog prostora koju je izvršio zakupnik, a za izvršene radove ugovoren je prijeboj plaćanja zakupnine. Do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.) zakupnik nije počeo plaćati zakupninu, a podacima o vrijednosti izvršenih radova Općina ne raspolaže.

Jedan poslovni prostor u zgradi Općine (Dom) daje se povremeno na korištenje za priredbe i manifestacije Općine, dječjeg vrtića i škole. Nije donesen akt o povremenom korištenju poslovnih prostora.

Tijekom 2012., 2013. i 2014. Općina Vrbnik je raspolagala zemljištem u smislu, kupoprodaje, zamjene zemljišta i izvansudske nagodbe. U navedenom razdoblju, prema podacima iz upitnika, Općina je kupila zemljište ukupne površine 1 654 m² i ostvarila rashode u iznosu 67.240,00 kn. U istom razdoblju, Općina je prodala i darovala zemljište ukupne površine 1 350 m² i ostvarila prihode u iznosu 82.820,00 kn.

Na temelju odredbi u zaključenim ugovorima o kupnji ili zamjeni zemljišta, Općina upisuje prava vlasništva na zemljištu u zemljišnim knjigama. U većini slučajeva kupnje i zamjene zemljišta, Općina se nije upisala u zemljišnim knjigama kao vlasnik ili suvlasnik zemljišta. U pojedinim slučajevima kupnje zemljišta, Općina je kupila od vanknjižnih vlasnika ili suvlasnika dio katastarske čestice kojim prolazi cesta, a Općina nije pokrenula postupak utvrđivanja vlasništva i upisa u zemljišne knjige.

Tijekom 2013. i 2014. Općina je zaključila više kupoprodajnih ugovora radi kupnje dijela zemljišta kojim je prošla cesta prema cijenama određenim Odlukom o cijenama zemljišta, a ugovoreni način plaćanja je prijebor (kompenzacija) s komunalnim doprinosom (legalizacija), osim u pojedinim ugovorima u kojima je ugovoren prijebor s komunalnom naknadom i grobnom naknadom tijekom višegodišnjeg razdoblja (do isplate ugovorenog iznosa). Prije kupnje i zamjene zemljišta nisu napravljene planovi i analize kojima bi se odredile nekretnine potrebne za funkcioniranje rada Općine i zadovoljavanja javnih potreba te rashodi potrebni za realizaciju.

Općina Vrbnik raspolaže sa 76 216 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) i o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina je tijekom 2012. i u travnju 2014., dala u zakup na deset godina ukupno 1 150 m² zemljišta za postavljanje i djelovanje bazne stanice mobilne telekomunikacijske mreže. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 251.928,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se prije kupnje i uzimanja u zakup nekretnina sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Općine. Pri prodaji nekretnina predlaže se utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

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

Na koncu 2014. Općina Vrbnik je imala četiri zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i jedan dužnosnik). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. U siječnju 2013. donesene su procedure upravljanja imovinom kojima su opisane aktivnosti upravljanja imovinom u vlasništvu Općine, odgovorne osobe i dokumentacija na temelju koje se aktivnosti provode. Rokovi izvršenja navedenih procedura nisu određeni.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi rokove potrebne za uvođenje procedura upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Vrbnik te primjenjivati navedene procedure.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama na području Primorsko-goranske županije. Ciljevi revizije su bili ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, upravljaju li lokalne jedinice nekretninama u skladu s propisima i djelotvorno te ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Na temelju prikupljenih podatka i utvrđenih činjenica, Državni ured za reviziju primjenom utvrđenih kriterija, ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje nekretninama Primorsko-goranske županije, gradova Kastav i Opatija učinkovito, dok je u svim ostalim lokalnim jedinicama na području Primorsko-goranske županije djelomično učinkovito.

Državni ured za reviziju je lokalnim jedinicama na području Primorsko-goranske županije dao sljedeće preporuke za povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama:

- Obavljati popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom lokalna jedinica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati uz primjenu zakona i drugih propisa te 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 poduzimati aktivnosti za rješavanje i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige.
- Pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist lokalne jedinice u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje joj pripadaju te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.
- 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 jedinica lokalne samouprave raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).
- U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.
- Donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom. Donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom s kratkoročnim ciljevima i smjericama upravljanja imovinom te interne akte kojima se reguliraju ovlasti, procedure, mjerila i kriteriji svih oblika raspolaganja i upravljanja imovinom planiranih strateškim dokumentima.
- Regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanje u zakup poslovnih prostora i stanova u najam te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom. Interne akte o raspolaganju imovinom uskladiti s važećim propisima.

- Zaključivanje ugovora o zakupu odnosno korištenju poslovnih prostora i najmu stanova radi uređenja međusobnih prava i obveza te podmirenja režijskih troškova.
- Davanje poslovnih prostora u zakup i stanova u najam uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Zakona o najmu stanova te internih akata. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javni natječaj uz primjenu odredbi Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.
- Utvrditi namjenu nekretnina s kojima jedinica lokalne samouprave upravlja i raspoláže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.
- Kod prodaje, kupnje, zamjene i uzimanja u zakup nekretnina sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika raspolaganja nekretnina. U skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo).
- U skladu s financijskim mogućnostima, poduzeti aktivnosti kako bi se investicije koje se vode kao imovina u pripremi završile u cilju stavljanja objekata u funkciju za koju su namijenjeni.
- Donijeti pisane procedure, kojima treba utvrditi poslove upravljanja i raspolaganja imovinom te ovlasti i nadležnosti zaposlenika kako bi se unaprijedilo obavljanje tih poslova i njihova kontrola.

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 Primorsko-goranske 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 učinkovito.

Vezano za evidentiranje svih nekretnina u poslovne knjige, lokalne jedinice navode da su tijekom 2015. počele poduzimati aktivnosti evidentiranja imovine koja do sada nije bila evidentirana, a pojedine navode da se navedene aktivnosti poduzimaju kontinuirano. Gradovi Crikvenica i Kraljevica te općine Baška, Omišalj i Malinska Dubašnica navode da su u tijeku postupci katastarske izmjere i obnove zemljišnih knjiga.

Nadalje, navode da će za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi poduzeti aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige, te upisa prava vlasništva u korist lokalnih jedinica u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje im pripadaju te usklađivati podatke u zemljišnim knjigama i katastru.

Grad Rijeka i Općina Fužine navode da će poduzeti aktivnosti da se investicije i projekti u pripremi stave u uporabu. Grad Rijeka obrazlaže da je tijekom 2015. Ured za unutarnju reviziju Grada obavio reviziju Upravljanje nefinancijskom imovinom-dugotrajna nefinancijska imovina u pripremi, kojom su predložene i preporuke rješavanja statusa projekata evidentiranih na dugotrajnoj nefinancijskoj imovini u pripremi s rokovima provedbe.

Nadalje, gradovi Bakar, Cres, Čabar, Delnice i Novi Vinodolski, te općine Baška Čavle, Jelenje, Kostrena, Lopar i Mošćenička Draga navode da je ustrojavanje registra nekretnina u tijeku, a pojedine lokalne jedinice navode da će tijekom 2016. poduzeti aktivnosti za ustroj registra nekretnina. Općina Dobrinj obrazlaže da posjeduje evidencije objekata, zemljišta i nerazvrstanih cesta za koje je u tijeku postupak objedinjavanja putem jedinstvenog programskog rješenja te navodi da je navedenim evidencijama stvorila osnovni preduvjet za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom te za procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovnim knjigama.

Lokalne jedinice navode da će nakon ustrojavanja registra nekretnina, poduzeti aktivnosti za pokretanje postupka izrade strategije upravljanja i raspolaganja imovinom kojom će se odrediti srednjoročne smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, a nakon donošenja pristupiti će se izradi godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom. Primorsko-goranska županija navodi da je tijekom 2015. donesen Plan upravljanja nekretninama Primorsko-goranske županije za 2015. i Uputa o načinu uspostave i vođenju registra nekretnina. Grad Mali Lošinj navodi da je tijekom 2015. izrađen plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa u zemljišnim knjigama i katastru.

Pojedine lokalne jedinice navode da su u tijeku pripreme za donošenje internih akata kojima će se detaljnije urediti procedure i kriteriji za sve oblike upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Vezano za dodjelu poslovnih prostora na korištenje udrugama, navode da će postupati 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.

Nadalje, navode da će objavljivati natječaje za davanje u zakup praznih poslovnih prostora, a neuređene poslovne prostore uređivati će u skladu s financijskim mogućnostima. Vezano za utvrđivanje namjene nekretnina te ustrojavanje evidencije o ostvarenim prihodima i rashodima po svakoj jedinici nekretnine, pojedine lokalne jedinice navode da će navedeno biti moguće nakon ustrojavanja registra nekretnina.

Pojedine lokalne jedinice navode da će pri davanju u zakup, kupovini i prodaji imovine više pozornosti posvetiti pripremi projekta, sastavljanju analizu isplativosti i ekonomske opravdanosti upravljanja nekretninama u vlasništvu.

Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama
na području Primorsko-goranske 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. | Primorsko-goranska županija | 296 195 | 192 | 0 | 3 | 50 | 245 |
| 2. | Grad Bakar | 8 279 | 21 | 0 | 1 | 1 | 23 |
| 3. | Grad Cres | 2 879 | 15 | 0 | 1 | 1 | 17 |
| 4. | Grad Crikvenica | 11 122 | 39 | 0 | 3 | 6 | 48 |
| 5. | Grad Čabar | 3 770 | 8 | 0 | 0 | 1 | 9 |
| 6. | Grad Delnice | 5 952 | 16 | 0 | 2 | 7 | 25 |
| 7. | Grad Kastav | 10 440 | 14 | 6 | 3 | 1 | 24 |
| 8. | Grad Kraljevica | 4 618 | 8 | 2 | 2 | 3 | 15 |
| 9. | Grad Krk | 6 281 | 19 | 0 | 2 | 4 | 25 |
| 10. | Grad Mali Lošinj | 8 116 | 37 | 0 | 2 | 0 | 39 |
| 11. | Grad Novi Vinodolski | 5 113 | 24 | 0 | 1 | 4 | 29 |
| 12. | Grad Opatija | 11 659 | 52 | 0 | 3 | 2 | 57 |
| 13. | Grad Rab | 8 065 | 29 | 0 | 2 | 2 | 33 |
| 14. | Grad Rijeka | 128 624 | 450 | 0 | 3 | 38 | 491 |
| 15. | Grad Vrbovsko | 5 076 | 11 | 2 | 2 | 17 | 32 |
| 16. | Općina Baška | 1 674 | 10 | 0 | 2 | 0 | 12 |
| 17. | Općina Brod Moravice | 866 | 3 | 2 | 1 | 12 | 18 |
| 18. | Općina Čavle | 7 220 | 10 | 0 | 2 | 1 | 13 |
| 19. | Općina Dobrinj | 2 078 | 6 | 0 | 1 | 0 | 7 |
| 20. | Općina Fužine | 1 592 | 5 | 0 | 2 | 2 | 9 |
| 21. | Općina Jelenje | 5 344 | 7 | 0 | 2 | 0 | 9 |
| 22. | Općina Klana | 1 975 | 8 | 0 | 1 | 0 | 9 |
| 23. | Općina Kostrena | 4 180 | 16 | 0 | 1 | 0 | 17 |
| 24. | Općina Lokve | 1 049 | 6 | 0 | 1 | 1 | 8 |
| 25. | Općina Lopar | 1 263 | 6 | 0 | 1 | 0 | 7 |
| 26. | Općina Lovran | 4 101 | 10 | 0 | 2 | 2 | 14 |
| 27. | Općina Malinska-Dubašnica | 3 134 | 15 | 0 | 2 | 1 | 18 |
| 28. | Općina Matulji | 11 246 | 16 | 0 | 3 | 9 | 28 |
| 29. | Općina Mošćenička Draga | 1 535 | 3 | 0 | 0 | 1 | 4 |
| 30. | Općina Mrkopalj | 1 214 | 5 | 0 | 1 | 0 | 6 |
| 31. | Općina Omišalj | 2 983 | 14 | 0 | 1 | 0 | 15 |
| 32. | Općina Puntar | 1 973 | 10 | 0 | 1 | 1 | 12 |
| 33. | Općina Ravna Gora | 2 430 | 6 | 0 | 2 | 1 | 9 |
| 34. | Općina Skrad | 1 062 | 5 | 0 | 1 | 4 | 10 |
| 35. | Vinodolska općina | 3 577 | 8 | 0 | 1 | 0 | 9 |
| 36. | Općina Viškovo | 14 445 | 17 | 0 | 2 | 2 | 21 |
| 37. | Općina Vrbnik | 1 260 | 3 | 0 | 1 | 0 | 4 |
| Ukupno | | | 1 124 | 12 | 61 | 174 | 1 371 |

* 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 Primorsko-goranske 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 zakupninom | | 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. | Primorsko-goranska županija | 3 | 3 812 | 18 | 55 103 | 3 | 6 991 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 214 |
| 2. | Grad Bakar | 1 | 1 168 | 4 | 1 275 | 1 | 50 | 34 | 1 865 | 37 | 1 254 | 0 | 0 | 7 | 1 380 |
| 3. | Grad Cres | 1 | 572 | 0 | 0 | 0 | 0 | 54 | 2 664 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 957 |
| 4. | Grad Crikvenica | 5 | 792 | 18 | 9 073 | 16 | 2 356 | 27 | 1 333 | 1 | 37 | 0 | 0 | 6 | 115 |
| 5. | Grad Čabar | 24 | 2 478 | 5 | 443 | 5 | 228 | 12 | 823 | 3 | 73 | 0 | 0 | 3 | 150 |
| 6. | Grad Delnice | 14 | 1 421 | 15 | 7 097 | 10 | 1 753 | 9 | 636 | 4 | 164 | 0 | 0 | 6 | 673 |
| 7. | Grad Kastav | 1 | 500 | 7 | 919 | 0 | 0 | 11 | 654 | 4 | 295 | 0 | 0 | 3 | 150 |
| 8. | Grad Kraljevica | 8 | 423 | 1 | 66 | 1 | 66 | 27 | 3 322 | 12 | 829 | 0 | 0 | 8 | 414 |
| 9. | Grad Krk | 4 | 1 543 | 9 | 1 572 | 15 | 973 | 35 | 1 558 | 19 | 1 160 | 0 | 0 | 4 | 175 |
| 10. | Grad Mali Lošinj | 4 | 1 855 | 10 | 2 627 | 0 | 0 | 108 | 2 672 | 10 | 659 | 0 | 0 | 13 | 473 |
| 11. | Grad Novi Vinodolski | 2 | 455 | 7 | 1 423 | 8 | 1 084 | 13 | 1 119 | 4 | 195 | 0 | 0 | 2 | 391 |
| 12. | Grad Opatija | 2 | 1 858 | 5 | 2 647 | 3 | 1 150 | 161 | 10 663 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 | 846 |
| 13. | Grad Rab | 1 | 790 | 5 | 2 659 | 5 | 1 392 | 9 | 362 | 11 | 1 229 | 0 | 0 | 1 | 40 |
| 14. | Grad Rijeka | 16 | 11 127 | 24 | 10 018 | 22 | 11 007 | 1 535 | 15 363 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 245 | 30 782 |
| 15. | Grad Vrbovsko | 1 | 560 | 3 | 404 | 0 | 0 | 22 | 743 | 1 | 46 | 0 | 0 | 14 | 331 |
| 16. | Općina Baška | 5 | 430 | 4 | 1 323 | 1 | 19 | 14 | 1 861 | 9 | 990 | 0 | 0 | 8 | 1 660 |
| 17. | Općina Brod Moravice | 2 | 170 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 696 | 3 | 314 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 18. | Općina Čavle | 12 | 4 618 | 7 | 1 140 | 3 | 2 144 | 27 | 7 619 | 21 | 1 897 | 0 | 0 | 5 | 419 |
| 19. | Općina Dobrinj | 13 | 2 875 | 2 | 65 | 2 | 333 | 16 | 832 | 1 | 12 | 0 | 0 | 2 | 180 |
| 20. | Općina Fužine | 1 | 200 | 2 | 628 | 0 | 0 | 27 | 11 873 | 0 | 0 | 0 | 0 | 19 | 9 776 |
| 21. | Općina Jelenje | 1 | 2 000 | 1 | 36 | 0 | 0 | 31 | 1 278 | 12 | 2 411 | 0 | 0 | 4 | 765 |
| 22. | Općina Klana | 1 | 35 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 | 2 161 | 4 | 199 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 23. | Općina Kostrena | 3 | 1 510 | 2 | 3 811 | 0 | 0 | 17 | 628 | 4 | 2 549 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 24. | Općina Lokve | 1 | 180 | 1 | 93 | 0 | 0 | 5 | 785 | 2 | 598 | 0 | 0 | 1 | 375 |
| 25. | Općina Lopar | 1 | 120 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 26. | Općina Lovran | 1 | 291 | 2 | 961 | 2 | 187 | 46 | 4 835 | 12 | 915 | 0 | 0 | 15 | 1 170 |

| 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 | |
| 27. | Općina Malinska-Dubašnica | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23 | 844 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 25 |
| 28. | Općina Matulji | 10 | 971 | 0 | 0 | 5 | 115 | 40 | 6 884 | 12 | 1 023 | 0 | 0 | 12 | 885 |
| 29. | Općina Mošćenička Draga | 3 | 279 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 | 1 230 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 21 |
| 30. | Općina Mrkopalj | 11 | 1 675 | 2 | 334 | 2 | 54 | 5 | 398 | 1 | 245 | 0 | 0 | 6 | 890 |
| 31. | Općina Omišalj | 1 | 440 | 4 | 181 | 1 | 20 | 11 | 138428 | 10 | 1 595 | 0 | 0 | 7 | 866 |
| 32. | Općina Punat | 1 | 710 | 2 | 305 | 1 | 250 | 2 | 200 | 7 | 459 | 0 | 0 | 3 | 290 |
| 33. | Općina Ravna Gora | 1 | 163 | 2 | 200 | 0 | 0 | 33 | 2 534 | 1 | 66 | 0 | 0 | 5 | 101 |
| 34. | Općina Skrad | 2 | 192 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 | 919 | 2 | 137 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 35. | Vinodolska općina | 1 | 500 | 2 | 850 | 0 | 0 | 17 | 1 207 | 10 | 2 831 | 0 | 0 | 5 | 643 |
| 36. | Općina Viškovo | 4 | 695 | 2 | 2 717 | 3 | 2 689 | 12 | 1 313 | 22 | 2 358 | 0 | 0 | 1 | 180 |
| 37. | Općina Vrbnik | 3 | 520 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 580 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 50 |
| UKUPNO | | 165 | 47928 | 166 | 107970 | 109 | 32861 | 2435 | 371151 | 240 | 24550 | 0 | 0 | 427 | 55387 |

Prilog 3

Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama
na području Primorsko-goranske 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. | Primorsko-goranska županija | 0 | 0 | 7 | 476 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 167 |
| 2. | Grad Bakar | 12 | 689 | 0 | 0 | 19 | 983 | 7 | 415 | 1 | 62 |
| 3. | Grad Cres | 18 | 746 | 0 | 0 | 13 | 695 | 0 | 0 | 2 | 230 |
| 4. | Grad Crikvenica | 12 | 743 | 0 | 0 | 4 | 137 | 0 | 0 | 1 | 30 |
| 5. | Grad Čabar | 2 | 122 | 1 | 71 | 9 | 625 | 0 | 0 | 1 | 48 |
| 6. | Grad Delnice | 5 | 285 | 0 | 0 | 5 | 297 | 10 | 755 | 2 | 168 |
| 7. | Grad Kastav | 5 | 1 055 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8. | Grad Kraljevica | 5 | 287 | 0 | 0 | 7 | 308 | 1 | 55 | 0 | 0 |
| 9. | Grad Krk | 5 | 324 | 3 | 92 | 0 | 0 | 2 | 126 | 2 | 86 |
| 10. | Grad Mali Lošinj | 22 | 1 556 | 0 | 0 | 94 | 4 516 | 0 | 0 | 1 | 36 |
| 11. | Grad Novi Vinodolski | 2 | 153 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 67 |
| 12. | Grad Opatija | 21 | 1 118 | 0 | 0 | 70 | 3 974 | 2 | 150 | 23 | 1 239 |
| 13. | Grad Rab | 9 | 497 | 0 | 0 | 8 | 411 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 14. | Grad Rijeka | 415 | 21 695 | 0 | 0 | 1 415 | 66 814 | 86 | 4 249 | 105 | 4 929 |
| 15. | Grad Vrbovsko | 39 | 1 717 | 0 | 0 | 12 | 443 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 16. | Općina Baška | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 17. | Općina Brod Moravice | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 73 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 18. | Općina Čavle | 3 | 63 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 96 | 2 | 322 |
| 19. | Općina Dobrinj | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 20. | Općina Fužine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 21. | Općina Jelenje | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 129 | 0 | 0 | 2 | 152 |
| 22. | Općina Klana | 2 | 104 | 0 | 0 | 3 | 87 | 2 | 88 | 2 | 102 |
| 23. | Općina Kostrena | 1 | 67 | 0 | 0 | 11 | 761 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 24. | Općina Lokve | 2 | 131 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 194 |
| 25. | Općina Lopar | 2 | 107 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 26. | Općina Lovran | 18 | 1 037 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 27. | Općina Malinska-Dubašnica | 3 | 130 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 389 |
| 28. | Općina Matulji | 8 | 446 | 0 | 0 | 6 | 441 | 3 | 172 | 0 | 0 |
| 29. | Općina Mošćenička Draga | 3 | 239 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 30. | Općina Mrkopalj | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 31. | Općina Omišalj | 1 | 97 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 32. | Općina Punat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 167 | 0 | 0 |
| 33. | Općina Ravna Gora | 2 | 94 | 0 | 0 | 1 | 47 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 34. | Općina Skrad | 1 | 64 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 48 |
| 35. | Vinodolska općina | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 147 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 36. | Općina Viškovo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 37. | Općina Vrbnik | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | UKUPNO | 618 | 33 566 | 11 | 639 | 1 682 | 80 888 | 120 | 6 273 | 160 | 8 269 |