



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Split

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU SPLITSKO-DALMATINSKE ŽUPANIJE

Split, siječanj 2016.

SADRŽAJ

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Splitsko-dalmatinska županija	11
Grad Hvar	19
Grad Imotski	26
Grad Kaštela	33
Grad Komiža	41
Grad Makarska	48
Grad Omiš	57
Grad Sinj	66
Grad Solin	75
Grad Split	85
Grad Stari Grad	96
Grad Supetar	103
Grad Trij	111
Grad Trogir	117
Grad Vis	125
Grad Vrgorac	132
Grad Vrlika	140
Općina Baška Voda	147
Općina Bol	153
Općina Brela	160
Općina Cista Provo	166
Općina Dicmo	172
Općina Dugi Rat	178
Općina Dugopolje	185
Općina Gradac	192
Općina Hrvace	198
Općina Jelsa	204
Općina Klis	210
Općina Lećevica	217
Općina Lokvičići	222
Općina Lovreć	226
Općina Marina	230
Općina Milna	235
Općina Muć	241
Općina Nerežišća	247
Općina Okrug	254
Općina Otok	260
Općina Podbablje	267
Općina Podgora	272
Općina Podstrana	277
Općina Postira	283

Općina Prgomet	290
Općina Primorski Dolac	295
Općina Proložac	301
Općina Pučišća	305
Općina Runovići	312
Općina Seget	317
Općina Selca	323
Općina Sućuraj	329
Općina Sutivan	334
Općina Šestanovac	341
Općina Šolta	346
Općina Tučepi	353
Općina Zadvarje	359
Općina Zagvozd	365
Općina Zmijavci	372

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	377
--	-----

OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA	379
------------------------------	-----

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Split

KLASA: 041-01/15-10/19
URBROJ: 613-19-16-173

Split, 15. siječnja 2016.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU SPLITSKO-DALMATINSKE 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 Splitsko-dalmatinske 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 Splitsko-dalmatinske županije od 2012. do 2014.

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

Revizijom su obuhvaćene sve lokalne jedinice (županija, 16 gradova i 39 općina) Splitsko-dalmatinske županije, utvrđene odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13 i 45/13).

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

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

Kao **djelomično učinkovito**, ocjenjuje se ako su potrebna određena poboljšanja u upravljanju i raspolaganju nekretninama, ako poduzete aktivnosti za utvrđivanje cjelovitih podataka o nekretninama nisu 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, 144/12, 150/11 i 19/13 - pročišćeni tekst), lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima, (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima) upravlja i raspolažu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, stanovi, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 70/97), preuzele su objekte i uređaje koji se koriste isključivo za javnu rasvjetu, prema Uredbi o prestanku rada Fonda u stambenom gospodarstvu (Narodne novine 64/97), nekretnine, prava i obveze u vezi s tim nekretninama Fonda koje se nalaze na njihovom području, a prema odredbama Zakona o grobljima (Narodne novine 19/98 i 50/12), groblja na svom području.

Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sportu (Narodne novine 77/95), sportski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima pravo korištenja imaju sportske organizacije, udruge i druge pravne osobe prelaze u vlasništvo gradova i općina na čijem se području nalaze, ukoliko nadležno gradsko odnosno općinsko vijeće donese akt o preuzimanju i/ili u vlasništvo županije pod propisanim uvjetima. Odredbama Zakona o cestama (Narodne novine 84/11, 22/13 i 54/13), propisano je da je nerazvrstana cesta javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Uz navedeno, lokalne jedinice su nekretnine stjecale na temelju pravnih poslova (kupnja, darovanje, zamjena, nasljeđivanje i na druge načine).

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

Podaci o nekretninama i drugoj nefinancijskoj imovini

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine lokalnih jedinica Splitsko-dalmatinske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 11.999.459.165,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 703.258.462,00 kn ili 6,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.525.587.900,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.473.871.265,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području
Splitsko-dalmatinske 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)	2.041.508.792,00	2.236.728.837,00	2.294.270.061,00
2.	Građevinski objekti	4.356.734.094,00	4.498.983.451,00	5.082.390.303,00
3.	Imovina u pripremi	1.938.654.347,00	1.870.598.044,00	1.882.633.962,00
4.	Druga imovina	263.052.387,00	255.113.782,00	266.293.574,00
	Ukupno	8.599.949.620,00	8.861.424.114,00	9.525.587.900,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Splitsko-dalmatinske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 261.474.494,00 kn ili 3,0 %, a koncem 2014. je veća za 664.163.786,00 kn ili 7,5 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju sa 53,4 %, zemljište s 24,1 %, dugotrajna imovina u pripremi s 19,8 % i druga imovina s 2,7 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na poslovne zgrade, zgrade znanstvenih institucija, škola i vrtića, športske komplekse i rekreacijske centre, objekte gradskih kotareva i mjesnih odbora, poslovne prostore i garaže, igrališta i javna rasvjeta. Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Grada Splita (895.605.752,00 kn ili 47,6 % u odnosu na ukupnu imovinu u pripremi), a odnosi se na građevinske objekte, javnu rasvjetu te prostorno plansku dokumentaciju. Sve ostale jedinice iskazale su imovinu u pripremi u iznosu 987.028.210,00 kn ili 52,4 % u odnosu na ukupnu imovinu u pripremi. U okviru druge imovine, najvećim dijelom iskazana je vrijednost postrojenja i opreme, prijevoznih sredstava i nematerijalne imovine.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području
 Splitsko-dalmatinske 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.	Splitsko-dalmatinska županija	20.827.394,00	39.441.391,00	189,4	38.922.442,00	98,7
2.	Grad Hvar	51.475.938,00	52.381.436,00	101,8	57.073.977,00	109,0
3.	Grad Imotski	195.559.906,00	203.891.304,00	104,3	209.427.573,00	102,7
4.	Grad Kaštela	457.134.896,00	463.338.652,00	101,4	449.125.672,00	96,9
5.	Grad Komiža	38.796.099,00	47.191.037,00	121,6	47.645.621,00	101,0
6.	Grad Makarska	211.069.381,00	224.345.957,00	106,3	231.780.516,00	103,3
7.	Grad Omiš	80.485.992,00	84.197.699,00	104,6	103.550.018,00	123,0
8.	Grad Sinj	137.252.295,00	310.784.992,00	226,4	340.926.288,00	109,7
9.	Grad Solin	321.994.665,00	329.580.505,00	102,4	295.359.783,00	89,6
10.	Grad Split	4.640.237.274,00	4.570.271.117,00	98,5	5.176.136.354,00	113,3
11.	Grad Stari Grad	53.881.423,00	53.645.076,00	99,6	61.841.507,00	115,3
12.	Grad Supetar	95.265.397,00	102.048.900,00	107,1	108.793.254,00	106,6
13.	Grad Trijelj	76.505.972,00	73.438.265,00	96,00	73.231.299,00	99,7
14.	Grad Trogir	93.531.266,00	93.459.755,00	99,9	95.521.075,00	102,2
15.	Grad Vis	47.707.431,00	57.094.852,00	119,7	63.987.907,00	112,1
16.	Grad Vrgorac	95.732.190,00	95.698.487,00	100,0	97.689.566,00	102,1
17.	Grad Vrlika	51.594.970,00	52.161.145,00	101,1	42.467.371,00	81,4
18.	Općina Baška Voda	38.896.737,00	42.270.313,00	108,7	41.989.502,00	99,3
19.	Općina Bol	39.324.135,00	40.480.303,00	102,9	42.839.445,00	105,8
20.	Općina Brela	44.426.489,00	45.502.818,00	102,4	47.396.485,00	104,2
21.	Općina Cista Provo	30.803.180,00	30.900.085,00	100,3	33.248.424,00	107,6
22.	Općina Dicmo	60.536.161,00	63.269.400,00	104,5	65.946.199,00	104,2
23.	Općina Dugi Rat	33.938.519,00	33.657.823,00	99,2	29.622.549,00	88,0
24.	Općina Dugopolje	497.001.735,00	507.151.506,00	102,0	509.166.015,00	100,4
25.	Općina Gradac	10.204.029,00	10.855.073,00	106,4	12.712.332,00	117,1
26.	Općina Hrvace	49.671.727,00	50.450.977,00	101,6	50.320.470,00	99,7
27.	Općina Jelsa	57.257.606,00	57.486.468,00	100,4	57.705.327,00	100,4
28.	Općina Klis	32.528.786,00	33.316.030,00	102,4	35.332.230,00	106,1
29.	Općina Lečevica	18.671.440,00	19.324.160,00	103,5	20.906.730,00	108,2
30.	Općina Lokvičići	28.980.217,00	30.654.981,00	105,8	31.194.459,00	101,8
31.	Općina Lovreć	28.027.594,00	26.872.692,00	95,9	26.148.447,00	97,3
32.	Općina Marina	15.188.607,00	17.547.847,00	115,5	21.681.560,00	123,6
33.	Općina Milna	31.492.727,00	48.000.906,00	152,4	49.617.392,00	103,4
34.	Općina Muć	18.004.872,00	21.552.273,00	119,7	21.131.837,00	98,0
35.	Općina Nerežišće	30.264.003,00	32.277.326,00	106,7	36.086.946,00	111,8
36.	Općina Okrug	65.648.879,00	68.626.272,00	104,5	73.117.192,00	106,5
37.	Općina Otok	17.879.653,00	18.473.790,00	103,3	19.507.383,00	105,6
38.	Općina Podbablje	17.307.745,00	17.110.693,00	98,9	17.185.148,00	100,4
39.	Općina Podgora	9.758.924,00	12.496.151,00	128,0	16.264.118,00	130,2
40.	Općina Podstrana	371.612.603,00	381.760.989,00	102,7	389.232.208,00	102,0
41.	Općina Postira	28.874.078,00	30.883.106,00	107,0	29.285.005,00	94,8
42.	Općina Prgomet	12.587.193,00	13.009.060,00	103,4	13.641.203,00	104,9
43.	Općina Primorski Dolac	39.607.335,00	49.362.423,00	124,6	46.107.978,00	93,4
44.	Općina Proložac	25.969.067,00	29.529.690,00	113,7	34.342.661,00	116,3
45.	Općina Pučišća	21.808.204,00	21.945.042,00	100,6	13.151.745,00	59,9
46.	Općina Runovići	11.870.864,00	11.941.288,00	100,6	12.350.268,00	103,4
47.	Općina Seget	21.636.291,00	21.513.765,00	99,4	21.129.574,00	98,2
48.	Općina Selca	37.010.757,00	20.630.569,00	55,7	10.611.786,00	51,4
49.	Općina Sućuraj	6.537.035,00	6.522.845,00	99,8	7.284.789,00	111,7
50.	Općina Sutivan	50.047.379,00	49.583.387,00	99,1	52.341.400,00	105,6
51.	Općina Šestanovac	30.905.577,00	35.799.953,00	115,8	36.497.357,00	101,9
52.	Općina Šolta	30.711.404,00	36.563.280,00	119,1	30.289.254,00	82,8
53.	Općina Tučepi	13.490.909,00	17.778.984,00	131,8	20.605.697,00	115,9
54.	Općina Zadvarje	20.030.491,00	20.352.116,00	101,6	20.096.887,00	98,7
55.	Općina Zagvozd	4.332.557,00	4.553.090,00	105,1	6.208.163,00	136,4
56.	Općina Zmijavci	28.051.622,00	28.446.070,00	101,4	29.811.512,00	104,8
	Ukupno	8.599.949.620,00	8.861.424.114,00	103,0	9.525.587.900,00	107,5

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Splitsko-dalmatinske županije koncem 2014., nefinancijska imovina Grada Splita sudjeluje s 54,3 %, Općine Dugopolje s 5,3 %, Grada Kaštela s 4,7 %, Općine Podstrana s 4,1 %, Grada Sinja s 4,1 % i Grada Solina s 3,1 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 24,4 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine. U apsolutnom iznosu, najveće povećanje vrijednosti imovine je iskazao Grad Split u 2014. u odnosu 2013., za 605.865.237,00 kn ili 13,3 %.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Splitsko-dalmatinske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 1.923.694.102,00 kn, za 2013. u iznosu 2.104.995.685,00 kn i za 2014. u iznosu 2.093.670.425,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 3,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka za 2012., 3,0 % za 2013. i 4,5 % za 2014.

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	894.994,00	1.138.600,00	222.374,00
2.	Zakup poslovnih prostora	37.245.197,00	38.592.111,00	42.382.259,00
3.	Prodaja stanova	355.344,00	1.436.277,00	243.403,00
4.	Najam stanova	2.127.164,00	2.132.639,00	2.043.508,00
5.	Prodaja zemljišta	16.636.513,00	19.182.795,00	46.176.371,00
6.	Zakup zemljišta	1.035.882,00	915.563,00	1.420.042,00
7.	Naknada za koncesiju turističkog zemljišta	1.566.393,00	419.370,00	506.121,00
8.	Kapitalne donacije	0,00	0,00	191.442,00
	Ukupno	59.861.487,00	63.817.355,00	93.185.520,00

Lokalne jedinice Splitsko-dalmatinske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u 2013. više za 3.955.868,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 29.368.165,00 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 Splitsko-dalmatinske 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 Splitsko-dalmatinske 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.	Splitsko-dalmatinska županija	21	6 093	4	177	0
2.	Grad Hvar	23	4 994	3	97	-
3.	Grad Imotski	22	4 675	3	133	92 639
4.	Grad Kaštela	106	27 667	4	175	137 468
5.	Grad Komiza	46	3 289	3	127	1 643
6.	Grad Makarska	95	6 491	13	556	48 911
7.	Grad Omiš	47	4 898	4	189	45 808
8.	Grad Sinj	31	41 915	28	1 604	1 273 062
9.	Grad Solin	50	12 628	28	1 747	268 015
10.	Grad Split	822	104 059	638	35 707	31 694 928
11.	Grad Stari Grad	17	2 284	2	201	35 852
12.	Grad Supetar	42	3 819	8	474	68 687
13.	Grad Trijelj	14	2 650	0	0	240 863
14.	Grad Trogir	65	10 380	16	919	261 170
15.	Grad Vis	54	17 261	12	489	-
16.	Grad Vrgorac	29	1 595	1	45	610 641
17.	Grad Vrljika	21	1 074	9	382	153 433
18.	Općina Baška Voda	8	553	0	0	5 603
19.	Općina Bol	9	2 313	3	181	18 643
20.	Općina Brela	7	2 373	0	0	22 137
21.	Općina Cista Provo	7	975	0	0	5 499
22.	Općina Dicmo	1	200	0	0	236 129
23.	Općina Dugi Rat	27	2 929	0	0	-
24.	Općina Dugopolje	10	23 406	0	0	19 781 118
25.	Općina Gradac	16	1 347	0	0	629
26.	Općina Hrvace	39	6 920	0	0	420 000
27.	Općina Jelsa	19	1 852	1	48	-
28.	Općina Klis	27	2 265	3	275	767 809
29.	Općina Lećevecica	9	1 562	0	0	-
30.	Općina Lokvičići	1	100	0	0	-
31.	Općina Lovreć	1	60	0	0	-
32.	Općina Marina	8	1 180	0	0	8 409
33.	Općina Milna	5	326	3	89	34 354
34.	Općina Muć	18	2 369	6	402	1 032 934
35.	Općina Nerežišće	11	987	3	170	12 000
36.	Općina Okrug	11	828	1	63	52 801
37.	Općina Otok	19	821	0	0	-
38.	Općina Podbablje	2	659	0	0	6 430
39.	Općina Podgora	9	2 412	0	0	-
40.	Općina Podstrana	11	1 089	1	30	125 707
41.	Općina Postira	14	1 372	0	0	27 372
42.	Općina Prgomet	7	1 600	0	0	235 067
43.	Općina Primorski Dolac	2	210	0	0	301 884
44.	Općina Proložac	3	1 220	0	0	-
45.	Općina Pučišća	16	3 606	0	0	8 035
46.	Općina Runovići	6	1 310	0	0	-
47.	Općina Seget	9	2 141	0	0	69 004
48.	Općina Selca	25	3 029	2	90	64 310
49.	Općina Sućuraj	4	300	0	0	-
50.	Općina Sutivan	8	667	0	0	39 422
51.	Općina Šestanovac	3	1 017	1	52	41 636
52.	Općina Šolta	19	1 783	7	749	661 331

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
53.	Općina Tučepi	11	738	0	0	1 789
54.	Općina Zadvarje	5	1 042	0	0	255 462
55.	Općina Zagvozd	16	3 020	7	351	25 215
56.	Općina Zmijavci	2	274	0	0	11 502
	Ukupno	1 930	336 627	814	45 522	59 205 351

Od ukupnog broja poslovnih prostora gradovi Split, Kaštela i Makarska imaju 1 023 poslovna prostora ili 53,0 % ukupnog broja poslovnih prostora lokalnih jedinica na području Splitsko-dalmatinske županije te 655 stanova odnosno 80,5 % stanova koje imaju lokalne jedinice na području Splitsko-dalmatinske županije.

Gradovi Hvar i Vis te općine Dugi Rat, Jelsa, Lećevica, Lokvičići, Lovreć, Otok, Proložac, Runovići i Sućuraj ne raspolažu podacima o površini zemljišta.

Splitsko-dalmatinska županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Splitsko-dalmatinska županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina Županije je 4 466,40 km². Obuhvaća 16 gradova i 39 općina, od kojih jedan grad i deset općina pripadaju području posebne državne skrbi, a četiri grada i pet općina brdsko-planinskom području. Županija ima 454 798 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 342.037.153,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 12.456.152,00 kn ili 3,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 38.922.442,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 303.114.711,00 kn.

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

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Splitsko-dalmatinske županije
na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	2.299.217,00	24.174.588,00	26.298.180,00
2.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	1.201.223,00
3.	Druga imovina	18.528.177,00	15.266.803,00	11.423.039,00
	Ukupno	20.827.394,00	39.441.391,00	38.922.442,00

Vrijednost nefinancijske imovine Splitsko-dalmatinske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 18.613.997,00 kn ili 89,4 %, a koncem 2014. manja je za 518.949,00 kn ili 1,3 % u odnosu na 2013. Županija ne posjeduje zemljište.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 38.922.442,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 67,6 %, druga imovina s 29,3 % te imovina u pripremi s 3,1 %. 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 izgradnju sustava navodnjavanja i izradu studija po projektima čija je izrada u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 437.416.809,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od najma stanova i naknada za koncesiju za turističko zemljište u kampovima) ostvareni su u iznosu 429.035,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 6 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja stanovima i naknadi za koncesiju na turističkom zemljištu Splitsko-dalmatinske županije za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 6

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja stanovima i naknadi za koncesiju na turističkom zemljištu Splitsko-dalmatinske županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Najam stanova	2.127,00	1.812,00	1.812,00
2.	Naknada za koncesiju na turističkom zemljištu	161.343,00	141.645,00	120.296,00
	Ukupno	163.470,00	143.457,00	122.108,00

Splitsko-dalmatinska županija je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima, te naknada za koncesiju na turističkom zemljištu za 2013. više za 20.013,00 u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 21.349,00 kn u odnosu na 2013.

Splitsko-dalmatinska županija je ostvarila prihode od naknada za koncesiju na turističkom zemljištu u iznosu 423.284,00 kn. Ministar nadležan za poslove turizma, na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske, zaključuje ugovor o koncesiji na turističkom zemljištu u kampovima, a gradonačelnik odnosno načelnik zaključuje ugovor o koncesiji na preostalom turističkom zemljištu (na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja) na temelju odluke tijela jedinice lokalne samouprave. Koncesijska naknada je zajednički prihod državnog, županijskog i gradskog/općinskog proračuna i uplaćuje se u iznosu od 60,0 % u Fond za turizam, a preostalih 40,0 % u proračun županije i grada/općine na čijem se području nalazi zemljište, svakome u jednakim dijelovima.

Prema podacima Splitsko-dalmatinske županije, na koncu 2014. Županija raspolaže s 21 poslovnim prostorom i četiri stana.

U tablici broj 7 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova od 2012. do 2014. prema podacima Županije.

Tablica broj 7

Broj i površina poslovnih prostora i stanova
Splitsko-dalmatinske 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	21	21	21
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	6 093	6 093	6 093
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	4	4	4
2.	Površina stanova u m ²	177	177	177

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 Županije na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 26.298.180,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 24.072.591,00 kn ili 91,5 %.

Vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Županije kao jedinice područne (regionalne) samouprave, te na dio građevinskih objekata za koje su od konstituiranja Županije riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost. U poslovnim knjigama nisu evidentirani objekti te dijelovi poslovnih zgrada odnosno prostora, koji su pripali Županiji na temelju odluke arbitražnog vijeća Komisije Vlade Republike Hrvatske o podjeli imovine bivše općine Split iz 1996. Prema navedenoj odluci, Županija potražuje zgrade i dijelove zgrade u Splitu u ulici Vukovarska 1, Domovinskog rata 2 i 4, Bihaćka 1 i Livanjska 1, stanovi i dio zemljišta katastarska čestica broj 6561/1. Dopunskom odlukom iz lipnja 1997. Županiji je raspoređen dio stanova, a Gradu Splitu je raspoređeno zemljište katastarska čestica broj 6561/1 uz obvezu da na toj nekretnini izgradi 20 parkirališnih mjesta koje će trajno bez naknade koristiti Županija dok je za druge nekretnine koje Županija potražuje utvrđeno da će se donijeti posebna odluka. Odluka nije donesena, a Grad Split je uknjižio u cijelosti vlasništvo na zgradama u Splitu u ulici Domovinskog rata 2 i 4 te Vukovarska 1 u kojima je smještena Županija. Navedene nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Županiji nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Iz navedenog je vidljivo da Županija nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu s zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama.

Županija je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Također, vodi pomoćnu evidenciju nekretnina u vlasništvu ustanova kojima je osnivač Županija.

Prema evidenciji o nekretninama, Županija ima upisano vlasništvo na četiri stana (od kojih su tri stečena na temelju Dopunske odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske iz lipnja 1997., a jedan je kupljen u ranijim godinama), dvije zgrade osnovne škole i objekt zdravstvene ustanove (školska poliklinika). Zaključkom gradskog poglavarstva Grada Splita iz siječnja 2009., Grad Split je priznao Županiji pravo vlasništva za objekt zdravstvene ustanove (školska poliklinika). Općinski sud u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel je u siječnju 2010. donio rješenje o uknjižbi prava vlasništva Županije. Vrijednost zgrade je utvrđena na temelju procjene ovlaštenog procjenitelja iz srpnja 2013. Županija je predala prijedlog za uknjižbu vlasništva zgrade ambulante Mertojak s pripadajućim zemljištem i srednje škole te je pokrenut postupak legalizacije petog kata zgrade u ulici Domovinskog rata 2.

Splitsko-dalmatinska županija je osnivač 65 osnovnih škola, 44 srednje škole i dva učenička doma, te zdravstvenih ustanova. Prema evidenciji o nekretninama, u vlasništvu navedenih ustanova su zgrade jedanaest srednjih škola i 24 osnovne škole, te zgrade doma zdravlja, specijalne bolnice za medicinsku rehabilitaciju, zavoda za hitnu medicinu, nastavnog zavoda za javno zdravstvo te ljekarne. Za preostale nekretnine, ustanove su pokrenule postupak za sređivanje zemljišnoknjižnog stanja šest srednjih škola i devet osnovnih škola. Evidencija o nekretninama ne obuhvaća sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Županiji neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko pravni odnosi, a za nekretnine za koje je riješeno vlasništvo nema podataka o posjedu pa se ne može procijeniti za koliko nekretnina je odnosno nije usklađeno stanje u zemljišnim knjigama i katastru.

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.

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. Županija nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Splitsko-dalmatinska županija upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Županiji i usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Županije na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Županija raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Splitsko-dalmatinska županija nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Splitsko-dalmatinska županija je od 2012. do 2014. davala u najam stanove te je koristila poslovne prostore drugih pravnih osoba na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, utvrđeni su i internim aktima Splitsko-dalmatinske županije odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora. Odlukom su određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine poslovnog prostora u vlasništvu Županije.

Splitsko-dalmatinska županija nije donijela akt kojim bi se utvrdili uvjeti, postupci i mjerila po kojima se stanovi mogu davati u najam te način utvrđivanja početne cijene najma. Davanje u najam stanova obavljano je na temelju pojedinačnih odluka župana odnosno županijske skupštine u skladu s odredbama Statuta.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Splitsko-dalmatinske županije vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje 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 Splitsko-dalmatinske županije, 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom odnosno davanje stanova u najam uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri davanju stanova u najam.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Splitsko-dalmatinska županija je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 21 poslovnim prostorom površine 6 093 m² i četiri stana površine 177 m². Županija 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 5.751,00 kn i naknade za koncesiju za turističko zemljište u kampovima u iznosu 423.284,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 301.631,00 kn.

Splitsko-dalmatinska županija je od Agencije za upravljanje državnom imovinom u rujnu 2012. zatražila da joj daruje poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske u roh bau izradi u Splitu za smještaj djelatnika Javne ustanove Regionalne razvojne agencije. Odlukom iz studenoga 2012. prostor je dodijeljen Županiji na korištenje bez naknade na neodređeno vrijeme. Prema ugovoru o dodjeli nekretnine zaključenim između Agencije za upravljanje državnom imovinom i Županije u studenom 2012., Županija se obvezala zaključiti ugovor o dodjeli nekretnine na korištenje s Javnom ustanovom Regionalna razvojna agencija i o istome izvijestiti Agenciju za upravljanje državnom imovinom. Splitsko-dalmatinska županija je u veljači 2013. zatražila od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom dodatak ugovora kojim bi se navedeni poslovni prostor prenamijenio za smještaj djelatnika županijskog Regionalnog centra čistog okoliša d.o.o. koji od travnja 2014. koriste navedeni prostor.

Splitsko-dalmatinska županija je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 21 poslovnim prostorom ukupne površine 6 093 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Županija za svoje potrebe, odnosno za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga, koristi 17 poslovnih prostora površine 3 676 m², a četiri poslovna prostora površine 2 417 m² koriste proračunski korisnici i trgovačka društva u vlasništvu Županije bez plaćanja zakupnine.

Poslovni prostori koje Splitsko-dalmatinska županija koristi za svoje potrebe (u kojima su smješteni upravni odjeli) nalaze se u ulici Domovinskog rata 2 i 4 te dio prostora u ulici Bihaćka 1, (površine 2 447 m²), prostore u deset gradova u kojima je deset ispostava Upravnog odjela za prostorno uređenje Županije (površine 822 m²) te četiri prostora koji se koriste na temelju ugovora o najmu za smještaj arhiva i dijela Upravnog odjela za prostorno planiranje (površina 407 m²).

Županija nije uredila imovinskopravne odnose s Gradom Splitom u svezi prostora koje koristi u ulici Domovinskog rata 2 i 4 te dijela prostora u ulici Bihaćka 1. Poslovne prostore u deset gradova u kojima je deset ispostava Upravnog odjela za prostorno uređenje, Županija koristi na temelju sporazuma iz 2008. zaključenog s Uredom državne uprave.

Sporazumom je uređen obračun i plaćanje materijalnih troškova (električna energija, odvoz smeća, čišćenje, utrošak vode i telefona) za korištenje poslovnih prostora u Splitu (Bihaćka 1, površine 223 m²) i ispostavama Ureda državne uprave: Hvar, Imotski, Makarska, Omiš, Sinj, Solin, Supetar, Trogir, Vis i Vrgorac.

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 dani su na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu Županije i proračunskim korisnicima bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Ugovori odnosno sporazumi s korisnicima poslovnih prostora nisu zaključeni te nisu ugovorena međusobna prava i obveze.

Na koncu 2014. Županija ima u zakupu četiri poslovna prostora površine 407 m² za smještaj arhive i dijela Upravnog odjela za prostorno planiranje za obavljanje poslova ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru na području Županije. Poslovni prostori zakupljeni su od Ureda državne uprave, grada Splita i trgovačkog društva na temelju ugovora o najmu zaključenog u 2010., 2011. i 2014. U 2014. rashodi za najam poslovnih prostora ostvareni su u iznosu 268.459,00 kn.

Koncem 2014. Splitsko-dalmatinska županija je upravljala i raspolagala sa četiri stana ukupne površine 177 m², od kojih su dva stana površine 118 m² dana u najam (jedan sa zaštićenom najamninom, a jedan sa slobodno ugovorenom najamninom), jedan (površine 33 m²) je dan na korištenje bez naknade proračunskom korisniku i jedan (površine 26 m²) se ne koristi. Prihodi od najma stanova ostvareni su 2014. u iznosu 1.812,00 kn. Za stan koji nije u funkciji nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Državni ured za reviziju predlaže za korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Županije s proračunskim korisnicima i trgovačkim društvima ugovoriti međusobna prava i obveze. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji (stan) poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Splitsko-dalmatinska županija je imala 278 zaposlenika (255 u upravnim odjelima, tri dužnosnika te 20 osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom u Splitsko-dalmatinskoj županiji obavljaju se unutar odsjeka za imovinsko-pravne i kadrovske poslove. Za obavljanje poslova vezanih uz upravljanje i raspolaganje nekretninama određen je jedan zaposlenik (savjetnik za upravljanje poslovnim procesima i za imovinsko-pravne poslove), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Splitsko-dalmatinska županija je ustrojila službu za unutarnju reviziju. Unutarnjim revizijama su bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama te su utvrđeni propusti u dijelu evidencija o nefinancijskoj imovini, normativnom uređenju te postupcima upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

Grad Hvar

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Hvar kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada Hvara je 75,50 km², a obuhvaća osam naselja s 4 251 stanovnikom.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 107.213.285,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.599.257,00 kn ili 3,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 57.073.977,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 50.139.308,00 kn.

U tablici broj 8 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Hvara na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 8

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Hvara 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)	7.960.962,00	8.875.394,00	9.327.056,00
2.	Građevinski objekti	42.220.846,00	42.142.601,00	46.311.458,00
3.	Imovina u pripremi	74.001,00	74.001,00	74.001,00
4.	Druga imovina	1.220.129,00	1.289.440,00	1.361.462,00
	Ukupno	51.475.938,00	52.381.436,00	57.073.977,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Hvara koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 905.498,00 kn ili 1,8 %, a koncem 2014. za 4.692.541,00 kn ili 9,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 57.073.977,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 81,2 %, zemljište sa 16,3 %, druga imovina s 2,4 % i imovina u pripremi s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na tvrđavu, objekte kulture, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projekt izgradnje doma za starije čija je izrada u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 33.950.883,00 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, naknade za koncesiju na turističkom zemljištu i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 1.386.757,00 kn, što čini 4,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 9 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Hvara za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 9

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	1.223.129,00	1.144.803,00	1.204.404,00
2.	Najam stanova	521,00	5.671,00	2.512,00
3.	Prodaja zemljišta	44.665,00	106.071,00	89.568,00
4.	Naknada za koncesiju na turističkom zemljištu	28.000,00	89.286,00	115.207,00
Ukupno		1.296.315,00	1.345.831,00	1.411.691,00

Grad Hvar je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem te naknada za koncesiju na turističkom zemljištu za 2013. više za 49.516,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 65.860,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Grada Hvara, na koncu 2014. Grad raspolaže s 23 poslovna prostora i tri stana. Grad nema podatke o ukupnoj površini zemljišta.

U tablici broj 10 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova od 2012. do 2014. prema podacima Grada Hvara.

Tablica broj 10

Broj i površina poslovnih prostora i stanova Grada Hvara 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	23
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 994	4 994	4 994
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	3	3	3
2.	Površina stanova u m ²	97	97	97

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 Hvara na koncu 2014. evidentirana je vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu 7.404.852,00 kn te građevinskih objekata u iznosu 46.311.458,00 kn (zgrada Arsenal 17.966.873,00 kn, gradska tvrđava 11.224.250,00 kn, nerazvrstane ceste i javne površine 10.142.458,00 kn, parkiralište 2.875.070,00 kn, palača Vukašinović 1.439.505,00 kn, javna rasvjeta 862.462,00 kn i drugi građevinski objekti koji se odnose na dodatna ulaganja u dječji vrtić, mrtvačnicu, spomen Križ i drugo 1.800.840,00 kn). Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 30.630.628,00 kn ili 66,1 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Hvara kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše općine Hvar te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirana sva imovina u vlasništvu Grada Hvara (koja je pripala Gradu Hvaru po Odluci Arbitražnog vijeća komisije Vlade Republike Hrvatske u predmetu preuzimanja nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše općine Hvar iz 1996.). Grad Hvar je za dio nekretnina obavio procjenu vrijednosti i evidentirao ih u poslovne knjige (zgrada Arsenal, gradska tvrđava i palača Vukašinović), dok za preostale nekretnine (većinom se radi o spomenicima kulture) treba zatražiti procjenu stručnog procjenitelja radi uknjižbe i evidentiranja u poslovnim knjigama. Prema procjeni Grada Hvara, do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 70,0 % nekretnina i približno toliko je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju Gradu. Iz navedenog je vidljivo da Grad Hvar 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama.

Grad Hvar je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti. Također, Grad vodi evidenciju o svojoj imovini koja je uknjižena u zemljišne knjige. Evidencija sadrži podatke o nazivu nekretnine, broju čestice zemljišta te na temelju čega je nekretnina upisana u zemljišne knjige.

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.

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 za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad Hvar nije ustrojio registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Hvar 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. Predlaže se pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu Hvaru i usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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. 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Hvara odnosno Odlukom o korištenju poslovnih prostora za određene vrste poslovnih djelatnosti u Gradu Hvaru (Službeni glasnik Grada Hvara broj 2/05), Odlukom o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama (Službeni glasnik Grada Hvara broj 27/10 i 9/11), Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu grada Hvara (Službeni glasnik Grada Hvara broj 2/12) i Odlukom o utvrđivanju visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Hvara (Službeni glasnik Grada Hvara broj 1/12).

Grad Hvar nije donio odluku o davanju u najam stanova, odnosno nije utvrdio mjerila i kriterije za dodjelu stanova u najam.

Odlukom o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama propisana su pravila o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama, davanje u zakup zemljišnih površina, provođenje natječaja za prodaju nekretnina i pravila u svezi s ostvarivanjem i zasnivanjem drugih prava nad nekretninama.

Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Hvara, Odlukom o korištenju poslovnih prostora za određene vrste poslovnih djelatnosti u Gradu Hvaru i Odlukom o utvrđivanju visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Hvara propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, utvrđeni su način i uvjeti davanja u zakup poslovnih prostora, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore, namjenu prostora i rok na koji se prostor daje u zakup te visina zakupnine prema pripadajućoj zoni, površini i namjeni prostora.

Kupnja i prodaja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta te u skladu s Odlukom o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti odluku o davanju gradskih stanova u najam, zatim donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Hvara 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 Hvar je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 23 poslovna prostora površine 4 994 m² i tri stana površine 97 m².

Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina 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 3.572.336,00 kn, najma stanova u iznosu 8.704,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 240.304,00 kn i drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima (naknada za koncesije na turističko zemljište u kampovima u iznosu 77.195,00 kn, iznajmljivanje prostora na dan ili nekoliko sati za održavanje vjenčanja i domjenaka u iznosu 155.298,00 kn) u iznosu 232.493,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 1.459.243,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi dva poslovna prostora površine 64 m², jedan poslovni prostor površine 66 m² koristi ustanova za socijalnu skrb uz plaćanje zakupnine, dva poslovna prostora površine 52 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, dva poslovna prostora površine 67 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine (javni WC i Crveni križ), 13 poslovnih prostora površine 1 232 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja ili produženja ugovora uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 3 513 m² su prazna jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje odnosno za stavljanje u upotrebu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odredbama Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu grada Hvara i Odluke o korištenju poslovnih prostora za određene vrste poslovnih djelatnosti u Gradu Hvaru, dano je u zakup 16 poslovnih prostora ukupne površine 1 350 m² (dva poslovna prostora ukupne površine 52 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine prema odluci Gradskog vijeća, jedan poslovni prostor površine 66 m² koristi Centar za socijalnu skrb uz plaćanje zakupnine i 13 poslovnih prostora površine 1 232 m² je dano u zakup drugim subjektima. Grad Hvar je u 2014., zaključio dva ugovora na rok od pet godina (od 2014. do 2019.), za poslovne prostore ukupne površine 60 m², koji su dani u zakup Turističkoj zajednici Grada Hvara na temelju odredbe članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kojom je propisano da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa 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 jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Nadalje u 2014. za dva poslovna prostora je raspisan javni natječaj, a za ostale poslovne prostore (devet) su produženi ugovori jer su zakupnici izvršavali svoje obveze. Poslovni prostori dani su u zakup uz mjesečnu zakupninu 10,00 kn do 400,00 kn/m², dok godišnja zakupnina kod zakupa javnog WC i garderobe iznosi 1,00 kn.

Koncem 2014. Grad Hvar je upravljao i raspolagao s tri stana ukupne površine 97 m² koji su dani u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, od čega je jedan stan površine 33 m² dan u najam u 2014. na pet godina, dok su dva stana svaki površine 32 m² dani u najam u 2006. i 2013., na neodređeno vrijeme.

Za stanove koji se daju u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, provode se natječaji, zaključuju ugovori, a najamnina se za jedan stan određuje u skladu s Odlukom o utvrđivanju slobodne ugovorene najamnine (Službeni glasnik Grada Hvara broj 1/99), odnosno za dva stana utvrđena je visina najamnina u iznosu 48,00 kn te 50,00 kn mjesečno.

Grad Hvar je u poslovnim knjigama koncem 2014. imao evidentirano zemljište u vrijednosti 9.327.056,00 kn od čega se na građevinsko zemljište odnosi 7.404.852,00 kn.

Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Grad Hvar je od 2012. do konca 2014. prodao deset građevinskih zemljišta. U 2014. su prodana četiri zemljišta ukupne površine 210 m². Prodaja tri zemljišta obavljena je na temelju odluke gradskog vijeća izravnom pogodbom, radi formiranja građevinskih parcela, ukupne površine 60 m². Ukupna kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 9.400 EUR u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju. Za jedno zemljište površine 150 m² koje je u cijelosti izgrađeno, vodio se sudski postupak te je u postupku mirnog rješavanja spora zaključena nagodba, a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 3.000 EUR u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju.

U navedenom razdoblju Grad Hvar je kupio četiri građevinska zemljišta ukupne površine 4 239 m². U 2012. su zaključena dva ugovora o kupoprodaji zemljišta te u 2013. i 2014. po jedan ugovor, a kupoprodajna cijena je ugovorena u ukupnom iznosu 1.459.243,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture i odlagališta otpada na temelju odluke gradonačelnika i gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Grada.

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 za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Hvar je imao 22 zaposlenika (21 u upravnim odjelima i službama Grada i dužnosnik). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru Službe tajništva i Službe za gospodarstvo i gospodarenje imovinom Grada. Određena su tri zaposlenika koji djelomično obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Grad Imotski

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Imotski kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada je 73,25 km². Pripada u brdsko-planinsko područje prema odredbama Zakona o brdsko-planinskim područjima i obuhvaća šest naselja s 10 764 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 237.507.116,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 5.714.681,00 kn ili 2,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 209.427.573,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 28.079.543,00 kn.

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

Tablica broj 11

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Imotskog 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)	3.104.135,00	3.321.335,00	3.321.335,00
2.	Građevinski objekti	180.437.443,00	188.150.007,00	190.743.446,00
3.	Imovina u pripremi	8.532.182,00	9.438.499,00	12.058.974,00
4.	Druga imovina	3.486.146,00	2.981.463,00	3.303.818,00
	Ukupno	195.559.906,00	203.891.304,00	209.427.573,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Imotskog koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 8.331.398,00 kn ili 4,3 %, a koncem 2014. za 5.536.269,00 kn ili 2,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 209.427.573,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 91,1 %, imovina u pripremi s 5,8 %, zemljište s 1,6 % i druga imovina s 1,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na ceste, nogostupe i potporne zidove te izgradnju vodovoda, kanalizacije, odvodnju oborinskih voda, igrališta i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na uređenja poslovne zone i na asfaltiranje nerazvrstanih cesta i staza uz Modro jezero, a 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 27.859.682,00 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 116.744,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 12

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	31.933,00	46.837,00	40.259,00
2.	Najam stanova	700,00	300,00	0,00
3.	Prodaja zemljišta	475.692,00	366.919,00	76.485,00
	Ukupno	508.325,00	414.056,00	116.744,00

Grad Imotski je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. manje za 94.269,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 297.312,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Grada Imotskog, na koncu 2014. Grad raspolaže s 22 poslovna prostora, tri stana te 92 639 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 13 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Imotski.

Tablica broj 13

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	22	22	22
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 675	4 675	4 675
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	3	3	3
2.	Površina stanova u m ²	133	133	133
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	214 481	168 600	92 639

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 Imotskog na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 3.321.335,00 kn (koje se odnosi na zemljište poduzetničke zone u vrijednosti 1.140.005,00 kn i drugo zemljište u vrijednosti 2.181.330,00 kn) te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 190.743.446,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 5.811.366,00 kn ili 3,0 %.

Vrijednost zemljišta u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave, dok se vrijednost građevinskih objekata odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Imotskog kao jedinice lokalne samouprave te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Sporazum o razdiobi imovine između Grada Imotskog i Općina Cista Provo, Lokvičići, Podbablje, Proložac, Runovići, Zmijavci i Zagvozd nije zaključen, a diobena bilanca nije sastavljena, međutim u poslovnim knjigama je iskazan dio nekretnina u okviru katastarske općine, odnosno kod iskazivanja imovine korišteno je teritorijalno načelo.

Grad Imotski je ustrojio i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), osim zemljišta, koje se ne vodi po količini (nisu iskazane površine, osim zemljišta u poslovnoj zoni). Grad Imotski u poslovnim knjigama nije evidentirao cjelokupno zemljište, odnosno nema podataka o ukupnom broju, površini i vrijednosti zemljišta koje mu pripada. U zemljišnim knjigama je upisano zemljište u poslovnoj zoni, a za ostalo zemljište Grad nema podatke. Iz navedenog je vidljivo da Grad Imotski 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.

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 imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Imotski upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti opis vlasničkih prava u zemljišnim 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 imovine u poslovne knjige. Predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentirati navedenu imovinu u poslovnim knjigama. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu Imotski i 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Grad Imotski je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore te stanove u najam. 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 aktom Grada Imotskog.

Grad Imotski je u srpnju 1996. donio Odluku o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada kojom je utvrđena prodaja građevinskog zemljišta usmenim nadmetanjem, neposrednom pogodbom, prodaja zgrada i posebnih dijelova zgrada, davanje u zakup građevinskog zemljišta, osnivanje prava građenja, prava služnosti i druga stvarna prava. Odlukom nije uređeno davanje u zakup poslovnih prostora, najam stanova, davanje na korištenje poslovnih prostora proračunskim korisnicima te povremeni zakup ili davanje na korištenje poslovnih prostora i stanova. Grad Imotski nije utvrdio početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore. Također, Odlukom o gospodarenju nekretninama nisu navedeni postupci kada Grad kupuje ili kada zamjenjuje građevinsko zemljište.

Kupnja zemljišta obavljana je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuju 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 Imotskog, 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući uvjete i načine davanja u zakup poslovnih prostora i najam stanova, načine utvrđivanja početnih cijena pri davanju u zakup nekretnina odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina. 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 Imotski je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 22 poslovna prostora površine 4 675 m², tri stana površine 133 m² i 92 639 m² građevinskog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 119.029,00 kn, najma stanova u iznosu 1.000,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 919.096,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 761.228,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi prostor površine 2 180 m², četiri prostora površine 2 010 m² koriste proračunski korisnici Grada (dječji vrtić, vatrogasni dom, Pučko otvoreno učilište i glazbena škola) bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 166 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, šest prostora površine 148 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a pet poslovnih prostora površine 171 m² je izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup. Za poslovne prostore izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje odnosno korištenje.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, u zakup su 2012. dana tri poslovna prostora ukupne površine 77 m², a u 2014. dva prostora ukupne površine 39 m². Jedan poslovni prostor dan je u zakup turističkoj zajednici 2009. na deset godina. Poslovni prostori su dani u zakup uz mjesečnu zakupninu 12,00 do 50,00 kn/m² na temelju provedenih natječaja i zaključenih ugovora o zakupu.

Pet poslovnih prostora površine 167 m² dano je na korištenje udrugama (iz područja razvoja civilnog društva, zaštite zdravlja i zaštite okoliša) bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka gradskog poglavarstva odnosno gradonačelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Grad. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Koncem 2014. Grad Imotski je upravljao i raspolagao s tri stana površine 133 m², od kojih su dva stana ukupne površine 57 m² dana u najam zaštićenim najamoprimcima u ranijim godinama, koji u 2014. nisu plaćali najam, a jedan je dan u najam u 2014. na temelju natječaja za socijalno ugrožene osobe na pet godina.

Grad je u poduzetničkoj zoni na koncu 2012. imao zemljišta površine 214 481 m² te je od 2012. do 2014. prodao zemljišta površine 121 842 m², tako da na koncu 2014. u poduzetničkoj zoni raspoložuje s 92 639 m² zemljišta dok za druga zemljišta nema podataka o površini ni o uknjižbi zemljišta u zemljišnim knjigama.

Grad je 2009. donio Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja poduzetničke zone kojom je 21,44 ha zemljišta osigurano za obavljanje poduzetničke aktivnosti. Područje je bilo neizgrađeno i komunalno neopremljeno. Grad je za poduzetničku zonu u 2012. kupio zemljište površine 165 910 m² u iznosu 544.028,00 kn.

Grad Imotski je od 2012. do 2014. prodao 18 parcela građevinskog zemljišta u poduzetničkoj zoni ukupne površine 121 842 m² te je ostvaren prihod u iznosu 919.096,00 kn. Prodaja je obavljena u skladu s odredbama Odluke gradskog vijeća o prodaji zemljišta u poduzetničkoj zoni i na temelju natječaja (u 2012. je prodano devet parcela površine 45 881 m² za 475.692,00 kn, u 2013. je prodano sedam parcela površine 67 911 m² vrijednosti 366 919,00 kn, a u 2014. su prodane dvije parcele građevinskog zemljišta površine 8 050 m² vrijednosti 76.485,00 kn) te su zaključeni ugovori o kupoprodaji zemljišta.

U 2013. je nabavljeno (kupljeno) zemljište za potrebe izgradnje gradskih prometnica za 217.200,00 kn.

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. Predlaže se, 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.

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

Na koncu 2014. Grad Imotski je imao 50 zaposlenika (15 u upravnim odjelima, 34 u vlastitom komunalnom pogonu i dužnosnik). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se djelomično u okviru upravnog odjela za gospodarstvo, a nisu određeni zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Grad Kaštela

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Kaštela kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada je 57,67 km², a obuhvaća sedam naselja s 38 667 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 617.384.033,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 6.393.512,00 kn ili 1,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 449.125.672,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 168.258.361,00 kn.

U tablici broj 14 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Kaštela na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 14

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Kaštela 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)	47.831.568,00	62.892.819,00	63.656.518,00
2.	Građevinski objekti	227.893.649,00	217.582.745,00	206.804.290,00
3.	Imovina u pripremi	178.250.091,00	179.934.916,00	175.140.179,00
4.	Druga imovina	3.159.588,00	2.928.172,00	3.524.685,00
	Ukupno	457.134.896,00	463.338.652,00	449.125.672,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Kaštela koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 6.203.756,00 kn ili 1,4 %, a koncem 2014. manja je za 14.212.980,00 kn ili 3,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 449.125.672,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 46,0 %, imovina u pripremi s 39,0 %, zemljište s 14,2 %, a druga imovina sa 0,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost dugotrajne imovine u pripremi se odnosi na građevinske objekte i drugu nefinancijsku imovinu u pripremi čija je izgradnja u tijeku. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige, umjetnička djela i ostale izložbene vrijednosti, nematerijalnu imovinu te sitan inventar.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 106.881.252,00 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 1.333.500,00 kn, što čini 1,2% ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 15 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Kaštela za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 15

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	705.744,00	872.488,00	734.181,00
2.	Najam stanova	26.185,00	20.485,00	19.832,00
3.	Prodaja zemljišta	438.314,00	3.013.478,00	33.972,00
4.	Zakup zemljišta	409.276,00	410.123,00	545.515,00
	Ukupno	1.579.519,00	4.316.574,00	1.333.500,00

Grad Kaštela je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 2.737.055,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 2.983.074,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Grada Kaštela, na koncu 2014. Grad raspolaže sa 106 poslovnih prostora, četiri stana te 137 468 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 16 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Kaštela.

Tablica broj 16

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Kaštela 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	106	106	106
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	27 667	27 667	27 667
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	4	4	4
2.	Površina stanova u m ²	175	175	175
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	138 723	138 723	137 468

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nekretninama

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

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

U poslovnim knjigama Grada Kaštela na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 63.656.518,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 206.804.290,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 17.097.521,00 kn ili 8,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Kaštela kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su pripali Gradu na temelju podjele imovine bivše općine Kaštela (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih objekata i zemljišta upisanih u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada jer nije obavljena procjena vrijednosti. Grad nema podatak o cjelokupnom zemljištu kojim upravlja ili raspolaže. Evidencija o zemljištu s podacima o vlasništvu i posjedu ustrojena je za jedno naselje u sastavu Grada, dok za preostalih šest naselja ustrojavanje evidencije o nekretninama je u tijeku. Iz navedenog je vidljivo da Grad 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Od 106 poslovnih prostora s kojima Grad upravlja i raspolaže, u zemljišnim knjigama na ime Grada je upisan 41 poslovni prostor. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima evidentiranim u glavnoj knjizi te iskazanim u 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.

Grad Kaštela 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 (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 uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad Kaštela nije ustrojio registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Kaštela 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu i 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom.

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

Grad Kaštela 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, kupovao građevinsko zemljište te koristio poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Kaštela odnosno, Odlukom o zakupu poslovnog prostora i Odlukom o korištenju prostora u vlasništvu Grada.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora je uređeno zasnivanje i prestanak zakupa, međusobna prava i obveze te drugi odnosi u vezi zakupa poslovnih prostora u vlasništvu i poslovnih prostora na kojima Grad Kaštela ima pravo raspolaganja i korištenja. Poslovni prostori se daju u zakup putem javnog natječaja na rok od jedne do deset godina. Odluku o duljini zakupa donosi gradonačelnik. Visina zakupnine određuje se u postupku natječaja na način da ugovorena zakupnina mora biti viša od početne zakupnine utvrđene odlukom gradonačelnika.

Odlukom o korištenju prostora u vlasništvu Grada Kaštela uređeno je davanje poslovnih i drugih prostora na privremeno i povremeno korištenje. Na privremeno korištenje bez naknade daju se prostori za potrebe trgovačkih društava u vlasništvu Grada, udrugama koje djeluju na području Grada, vjerskim zajednicama, političkim strankama te osobama koje su u svom dosadašnjem radu pridonijele razvoju Grada. Uvjeti davanja poslovnih prostora na privremeno korištenje utvrđuje se ugovorom o korištenju prostora. Za privremeno korištenje prostora političkim strankama, navedenom odlukom je određena mjesečna naknada u iznosu 8,00 kn/m². Odluku o privremenom korištenju poslovnih prostora do deset godina donosi gradonačelnik na osnovu pisanog zahtjeva korisnika, a za razdoblje duže od deset godina Gradsko vijeće. Povremeno korištenje poslovnih prostora je korištenje za kojim se potreba pojavljuje od vremena do vremena (održavanje sastanaka, tribina, humanitarnih i drugih manifestacija i događaja od posebnog interesa za Grad). Korisnicima se daju na temelju odobrenja gradonačelnika, a u pravilu bez naknade.

Kupnja zemljišta, prodaja građevinskog zemljišta i davanje u zakup građevinskog zemljišta obavljano je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Kaštela, 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i stjecanju te davanju u zakup nekretnina.

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 Kaštela je na koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 106 poslovnih prostora ukupne površine 27 667 m², četiri stana površine 175 m² i 137 468 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 nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 2.312.413,00 kn, najma stanova u iznosu 66.502,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 3.485.764,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 1.364.914,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 1.583.788,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 5.108.244,00 kn.

Grad ima u zakupu četiri poslovna prostora površine 786 m² koje koriste proračunski korisnici za obavljanje djelatnosti predškolskog odgoja i bibliotečne djelatnosti. Poslovni prostori su uzeti u zakup od fizičkih osoba u 2010. i 2014. na rok od jedne do deset godina. Visina zakupnine ugovorena je u iznosu 1.000,00 kn do 20.667,00 kn mjesečno.

Grad Kaštela je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 106 poslovnih prostora ukupne površine 27 667 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi pet poslovnih prostora površine 2 810 m², osam poslovnih prostora površine 6 273 m² koriste proračunski korisnici Grada bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 4 392 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici Državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, devet poslovnih prostora površine 234 m² koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine iako je Odlukom o korištenju prostora u vlasništvu Grada utvrđena naknada u visini 8,00 kn/m², 64 poslovna prostora površine 10 644 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedanaest poslovnih prostora površine 1 201 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a šest poslovnih prostora površine 2 113 m² je izvan upotrebe i nisu uvjetni za zakup (tri prostora su u ruševnom stanju, dva su predmet sudskog spora, a za rekonstrukciju jednog poslovnog prostora izrada projektne dokumentacije je u tijeku).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora i Odluke o korištenju prostora u vlasništvu Grada, dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup jedanaest poslovnih prostora površine 1 201 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 61.545,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspoloženi dani su na korištenje različitim subjektima bez plaćanja naknade odnosno zakupnine.

Grad je 64 poslovna prostora površine 10 644 m² dao na korištenje udrugama, a devet poslovnih prostora površine 234 m² dao je na korištenje političkim strankama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, na temelju odluka gradskog poglavarstva odnosno gradonačelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

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.

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 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 plaćaju korisnici prostora.

Koncem 2014. Grad Kaštela je upravljao i raspolagao sa četiri stana ukupne površine 175 m², od kojih su tri stana površine 142 m² dana u najam sa slobodno ugovorenim najamninom, a jedan stan površine 33 m² koristi zaštićeni najmoprimac uz zaštićenu najamninu.

Davanje u najam stanova zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada, Zaključka o visini slobodno ugovorene najamnine i Odluke komisije za stambene poslove.

Grad Kaštela je od 2012. od 2014. prodao sedam građevinskih zemljišta ukupne površine 6 401 m². Prodaja je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke gradonačelnika o prodaji građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada. Prema ugovorima o kupoprodaji kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 3.485.764,00 kn. U navedenom razdoblju, Grad je kupio 20 građevinskih zemljišta površine 5 146 m² i kupoprodajne cijene u iznosu 5.108.244,00 kn.

Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe prometne infrastrukture (proširenje cesta i šetnice) na temelju odluke gradskog vijeća i odluke gradonačelnika u skladu s odredbama Statuta.

Koncem 2014. Grad Kaštela je raspolagao sa 137 468 m² građevinskog zemljišta. Grad nema podatak o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Grad je u ranijim godinama na temelju odluke gradskog poglavarstva dao u zakup na rok 15 godina ukupno 9 020 m² zemljišta trgovačkom društvu u svrhe eksploatacije mineralnih sirovina. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina iznosi 54.120 EUR (6 EUR/m²).

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora udrugama i političkim strankama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže 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 i uzimanju u zakup nekretnina obaviti 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. 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 Kaštela je imao 147 zaposlenika (90 u upravnim odjelima, 49 u vlastitom komunalnom pogonu, tri dužnosnika te pet osoba na poslovima javnih radova bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se obavljaju u Odjelu za gospodarenje gradskom imovinom unutar službe za upravljanje poslovnim i stambenim prostorima. Određen je jedan zaposlenik za poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Kaštela je ustrojio Službu za unutarnju reviziju. Unutarnjim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

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

Grad Komiža

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Komiža kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada Komiže je 48,00 km², a obuhvaća deset naselja s 1 526 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 52.122.138,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.214.405,00 kn ili 2,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 47.645.621,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.476.517,00 kn.

U tablici broj 17 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Komiža na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 17

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Komiža
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)	475.200,00	670.700,00	774.500,00
2.	Građevinski objekti	37.428.504,00	45.750.584,00	45.959.889,00
3.	Druga imovina	892.395,00	769.753,00	911.232,00
	Ukupno	38.769.099,00	47.191.037,00	47.645.621,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Komiža koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 8.421.938,00 kn ili 21,7 %, a koncem 2014. za 454.584,00 kn ili 1,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 47.645.621,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 96,5 %, druga imovina s 1,9 % i zemljište s 1,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na zgrade (poslovna zgrada, gradska knjižnica, dječji vrtić, Centar za pomoć i njegu, kulturni centar, Vatrogasni dom, škola u naselju Podšpilje, kaštel Komuna i polivalentna športska dvorana) u iznosu 33.708.070,00 kn, ceste u iznosu 5.922.185,00 kn te druge građevinske objekte (ribarska luka, energetski vodovi, javna rasvjeta, vodovod i kanalizacija) u iznosu 6.329.634,00 kn. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi nije evidentirana u poslovnim knjigama.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 7.028.611,00 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 84.230,00 kn, što čini 1,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 18 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Komiže za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 18

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	72.422,00	79.888,00	83.933,00
2.	Najam stanova	18.836,00	29.246,00	297,00
	Ukupno	91.258,00	109.134,00	84.230,00

Grad Komiža je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima za 2013. više za 17.876,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 24.904,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Grada Komiža, na koncu 2014. Grad raspolaže s 46 poslovnih prostora, tri stana te 1 643 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 19 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Komiže.

Tablica broj 19

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Komiže 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	45	46	46
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 811	3 289	3 289
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	8	3	3
2.	Površina stanova u m ²	414	127	127
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 493	1 643	1 643

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 Komiža na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 774.500,00 kn te građevinskih objekata (stambeni objekti, poslovne zgrade, ceste te drugi građevinski objekti) u iznosu 45.959.889,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 34.291.456,00 kn ili 74,6 %.

Vrijednost zemljišta u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Komiža kao jedinice lokalne samouprave, dok se vrijednost građevinskih objekata odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Sporazum o razdiobi imovine između bivše Općine Vis i Općine Komiža nije sačinjen i diobena bilanca nije sastavljena, ali je u poslovnim knjigama evidentiran dio nekretnina u okviru katastarske općine Komiža, jer je pri diobi imovine korišteno teritorijalno načelo.

Grad Komiža je ustrojio i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana vrijednost).

U poslovnim knjigama nije evidentirana sva imovina u vlasništvu Grada Komiža. Grad Komiža je u poslovnim knjigama evidentirao zemljište ukupne površine 1 643 m² i vrijednosti 774.500,00 kn, odnosno evidentirano je zemljište koje je kupljeno od vremena nastanka Općine/Grada, ali nije evidentirano cjelokupno zemljište. Od ukupno evidentiranog zemljišta u poslovnim knjigama, u zemljišnim knjigama je upisana čestica zemljišta 7305/7, a odnosi se na zemljište oko škole na otoku Biševo (892 m²), dok je za zemljište površine 751 m² kupljeno 2005. postupak uknjižbe u tijeku. Za ostalo zemljište koje mu pripada nema podataka o ukupnom broju, površini i vrijednosti te je su li unesene u zemljišne knjige u vlasništvo Grada. Također, Grad ne raspolaže podacima o upisu svih poslovnih prostora i stanova u zemljišne knjige. Iz navedenog proizlazi da Grad nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati.

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 popisnog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Grad Komiža je koncem 2014. vodio postupke povrata bivšim vlasnicima za 45 nekretnina.

Grad Komiža je od Republike Hrvatske zatražio tri nekretnine te je 2003. dobio darovanjem nekretninu površine 32 m² (dio kompleksa bivše vojarnje Podhumlje) te 2013. četiri kuće ukupne površine 504 m² i tri dvora površine 2 897 m² (bivša Bašta i Dom JNA), radi provođenja Programa dnevnog boravka i pomoći u kući starijima te za kulturni centar.

Grad Komiža je 2007. ustrojio registar nekretnina. U navedeni registar su upisani pojedini podaci o nekretninama Grada od 2007 do 2010. U registru su popisane čestice nekretnine (zgrade ili zemljište), broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine te naziv, adresa i površina nekretnina. Podaci u registru nisu ažurirani te se u registru od 2010. ne upisuju podaci. Registar ne sadrži zemljišno-knjižni uložak u koji je nekretnina upisana, 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 koji su propisani Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske kojom je propisana obveza ustrojavanja registra državne imovine. Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) je 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. 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.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Komiža 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. Predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu i usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se u registar imovine Grada unijeti sve podatke na način propisan 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Komiža je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore i u najam stanove.

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 Komiža odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora i davanje na privremeno korištenje javnih površina u vlasništvu Grada (Službeni glasnik broj 4/08), Odlukom o davanju na korištenje općinskih stanova (Službeni glasnik broj 1/97) te Odlukom o raspolaganju nekretninama (Službeni glasnik Grada Komiže broj 1/11).

Odlukom o raspolaganju nekretnina utvrđena je prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, osnivanje prava građenja, razvrgnuće suvlasničke zajednice i darovanje nekretnina te zakup ili najam nekretnine, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. Odlukom je uređeno davanje u zakup ili najam zemljišta.

Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora je uređen način i uvjeti davanja u zakup poslovnih prostora, prestanak zakupa, međusobna prava i obveze, drugi odnosi u vezi zakupa poslovnih prostora i početni iznos mjesečne zakupnine po m² korisne površine ovisno o vrsti djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru. Poslovni prostori se daju u zakup putem javnog natječaja.

Grad Komiža je 1997. donio Odluku o davanju na korištenje općinskih stanova.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuju 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 Komiža, 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 Komiža je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 46 poslovnih prostora površine 3 289 m², tri stana površine 127 m² i zemljištem površine 1 643 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 nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 236.243,00 kn i najma stanova u iznosu 48.379,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 299.300,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi dva prostora površine 406 m², četiri poslovna prostora površine 681 m² koriste proračunski korisnici Grada bez plaćanja zakupnine, tri prostora površine 60 m² koriste političke stranke bez plaćanja najamnine, jedan prostor površine 622 m² koristi udruga bez plaćanja najamnine, a 36 prostora površine 1 520 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja ili produženja ugovora uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora, Grad Komiža je od 2006. do 2012. zaključio 35 ugovora. Ugovori su zaključeni na deset godina ili na neodređeno vrijeme, odnosno do prenamjene prostora. Poslovni prostori dani su u zakup uz mjesečnu zakupninu u iznosu 1,00 kn/m² do 73,81 kn/m². Četiri poslovna prostora koriste proračunski korisnici (dječji vrtić, vatrogasni dom, zgrada knjižnice i dnevni boravak za pomoć starijim osobama) bez zaključenih ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Drugi poslovni prostori kojima Grad Komiža upravlja i raspolaže dani su na korištenje subjektima bez plaćanja naknade odnosno zakupnine.

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje udruzi (Boćarskom klubu), a tri poslovna prostora dana su na korištenje političkim strankama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Grad.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju 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. 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. Grad Komiža je upravljao i raspolagao s tri stana ukupne površine 127 m², od kojih su dva stana površine 66 m² dana u najam zaštićenim najmoprimcima, a stan površine 61 m² je izvan upotrebe (neuređen i prazan). U 2014. Grad nije poduzimao aktivnosti za stavljanje stana u upotrebu, radi nedostatka financijskih sredstava.

Koncem 2014. Grad Komiža je raspolagao s 1 643 m² građevinskog zemljišta. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Od 2012. do 2014. Grad Komiža nije prodavao zemljište.

Grad Komiža je od 2012. do 2014. kupio (nabavio) građevinsko zemljište ukupne površine 380 m² (vrijednosti 299.300,00 kn). U 2013. sporazumom o rješavanju imovinsko pravnih poslova za izgradnju ceste Grad je nabavio zemljište površine 230 m² u vrijednosti 195.500,00 kn te je sudskom nagodbom nabavljeno zemljište na obročnu otplatu (36 rata) za izgradnju ceste površine 150 m² (označenoga kao čestica zemljišta 61373 K.O. Komiža), u iznosu 311.400,00 kn. U 2014. Grad je za navedeno zemljište platio 103.800,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju odluke gradonačelnice u skladu s odredbama Statuta Grada.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udruzi i političkim strankama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže 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 Komiža je imao pet zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu i 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.

Grad Makarska

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Makarska kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada je 28 km², a obuhvaća dva naselja s 13 834 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 288.296.545,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.283.303,00 kn ili 1,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 231.780.516,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 56.516.029,00 kn.

U tablici broj 20 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Makarske na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 20

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	27.286.428,00	28.872.776,00	30.038.219,00
2.	Građevinski objekti	166.810.410,00	175.868.849,00	180.941.478,00
3.	Imovina u pripremi	8.510.575,00	11.657.239,00	13.173.982,00
4.	Druga imovina	8.461.968,00	7.947.093,00	7.626.837,00
	Ukupno	211.069.381,00	224.345.957,00	231.780.516,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Makarske koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 13.276.576,00 kn ili 6,3 %, a koncem 2014. za 7.434.559,00 kn ili 3,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 231.780.516,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 78,1 %, zemljište s 12,9 %, imovina u pripremi s 5,7 % te druga imovina s 3,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na ulaganja u zgradu gradske uprave, gradnju kanalizacijske mreže, sportske dvorane te lukobrana gradske luke, a druge imovine na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 67.278.532,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma stanova i zemljišta te prodaje stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 2.990.973,00 kn, što čini 4,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 21 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Makarske za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 21

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
2.	Zakup poslovnih prostora	2.738.092,00	2.779.279,00	2.485.213,00
3.	Prodaja stanova	34.818,00	41.398,00	108.731,00
4.	Najam stanova	37.857,00	18.646,00	19.738,00
5.	Prodaja zemljišta	433.225,00	111.300,00	352.500,00
5.	Zakup zemljišta	51.576,00	38.000,00	24.791,00
	Ukupno	3.295.568,00	2.988.623,00	2.990.973,00

Grad Makarska je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. manje za 306.945,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 2.350,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Grada Makarske, na koncu 2014. Grad raspolaže s 95 poslovnih prostora, 13 stanova te 48 911 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 22 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Makarske.

Tablica broj 22

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Makarske 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	95	95	95
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	6 491	6 491	6 491
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	13	13	13
2.	Površina stanova u m ²	556	556	556
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	44 817	46 156	48 911

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 Makarske na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 30.038.219,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 180.941.478,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 111.514.652,00 kn ili 61,6 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Makarske kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine prijašnje općine Makarska (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Iz navedenog je vidljivo da Grad Makarska 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 je u obuhvatu tri katastarske općine s dva mjerila koji međusobno nisu usklađeni. Pravna služba vodi evidenciju izvanknjižne imovine za sve tri katastarske općine. Ukupno su popisane 482 čestice zemljišta od čega je za 223 čestice ili 46,3 % utvrđeno pravo vlasništva na ime Grada. Za preostalo zemljište nije upisano pravo vlasništva na ime Grada već je kao vlasnik upisana Republika Hrvatska, fizičke osobe ili općenarodna imovina. U evidenciji Grada vodi se i pet stanova površine 265 m² koji su vraćeni bivšim vlasnicima. Stanovi se i dalje vode u knjigovodstvenoj evidenciji jer računovodstveno-financijska služba ne posjeduje pravomoćna rješenja o povratu imovine. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i iskazanim u financijskim izvještajima. Popis imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obavljen čime stvarno stanje utvrđeno popisom nije usklađeno s knjigovodstvenim stanjem imovine.

Grad Makarska 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 (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 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 Makarska nije ustrojio registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis imovine, poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Makarska upravlja i raspolaze 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 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. 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu i 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 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Grad Makarska 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 stanove i građevinsko zemljište, kupovao građevinsko zemljište te koristio poslovne prostore i imao u zakupu zemljište od 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 Grada Makarske odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora, Odlukom o davanju suglasnosti za zasnivanje zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada izravnom pogodbom i Odlukom o davanju u najam stanova.

Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora uređeno je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada i pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada. Poslovnim prostorima upravlja gradonačelnik i utvrđuje početnu cijenu zakupa prema pripadajućoj zoni, djelatnosti i površini poslovnog prostora. O cijeni zakupa poslovnih prostora, odnosno najnižoj visini zakupnine raspravlja gradsko vijeće. Poslovni prostori u vlasništvu Grada te pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daju se u zakup putem javnog natječaja sustavom zatvorenih ponuda, osim sadašnjim zakupoprimcima koji u potpunosti izvršavaju obveze iz ugovora, nudi se izravno sklapanje novog ugovora. Odluku o davanju suglasnosti za zasnivanje zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada izravnom pogodbom i visinu zakupnine donosi gradsko vijeće.

Kupnja nekretnina, prodaja građevinskog zemljišta, prodaja stanova i davanje u zakup građevinskog zemljišta obavljano je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina.

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 Makarska, 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i stjecanju te davanju u zakup nekretnina.

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 Makarska je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 95 poslovnih prostora površine 6 491 m², 13 stanova površine 1 019 m² i 48 911 m² građevinskog zemljišta.

Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina 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 8.002.584,00 kn, najma stanova u iznosu 76.241,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 114.367,00 kn, prodaje stanova u iznosu 184.947,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 897.025,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 482.460,00 kn, nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 5.151.465,00 kn i zakup zemljišta u iznosu 3.158.448,00 kn.

Koncem 2014. Grad Makarska ima u zakupu četiri poslovna prostora površine 475 m². Dva poslovna prostora površine 399 m² zakupljena su za obavljanje djelatnosti predškolskog odgoja, a dva poslovna prostora površine 76 m² za potrebe okupljanja sudionika hrvatske vojske iz domovinskog rata. Ugovori o zakupu su zaključeni u ranijim godinama na neodređeno vrijeme uz mjesečnu zakupninu 2,00 kn do 250,00 kn/m².

Grad Makarska je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 95 poslovnih prostora ukupne površine 6 491 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi 23 poslovna prostora površine 436 m², četiri poslovna prostora površine 275 m² koriste trgovačka društva u većinskom vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine, deset poslovnih prostora površine 2 682 m² koriste proračunski korisnici Grada bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 115 m² koriste tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 197 m² koriste političke stranke, jedanaest poslovnih prostora površine 558 m² koriste udruge, 35 poslovnih prostora površine 2 063 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a četiri poslovna prostora površine 165 m² se ne koristi jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada, dano je u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup 48 poslovnih prostora (35 drugim subjektima, osam udrugama, dva trgovačkim društvima u vlasništvu Grada, dva korisnicima drugih proračuna te političkoj stranci) ukupne površine 2 707 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 202.811,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspolaze (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje ili se ne koriste) dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine.

Sedam zakupoprimaca je u zakupu na temelju ugovora koji su istekli i s kojima nisu zaključeni dodaci ugovora. Tri poslovna prostora dana su na korištenje udrugama, a tri političkim strankama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka gradskog poglavarstva odnosno gradonačelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju 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.

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.

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 trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Makarske, 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.

Koncem 2014. Grad Makarska je upravljao i raspolagao s 13 stanova ukupne površine 556 m², od kojih deset stanova površine 344 m² je dano u zakup sa slobodno ugovorenim zakupninom, a tri stana površine 212 m² se koriste bespravno. Davanje stanova u najam sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odlukom o davanju u najam stanova. Za stanove koji se bespravno koriste u tijeku je poduzimanje aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika (socijalne kategorije) ili za iseljenje korisnika iz stanova.

Grad Makarska je u ranijim godinama prodao devet stanova u vlasništvu površine 463 m² na obročnu otplatu te je od 2012. do 2014. ostvario prihode od prodaje stanova u ukupnom iznosu 184.947,00 kn.

Grad Makarska je od 2012. do konca 2014. prodao pet građevinskih čestica zemljišta ukupne površine 518 m².

Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 897.025,00 kn. U navedenom razdoblju Grad je kupio 25 građevinskih čestica zemljišta ukupne površine 5 529 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 5.151.465,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture na temelju odluke gradonačelnika u skladu s odredbama Statuta Grada.

Koncem 2014. Grad Makarska je raspolagao sa 48 911 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 2012. i 2013. dao u zakup 7 999 m² građevinskog zemljišta za obuku i polaganje vozačkih ispita polaznika auto škole i u svrhe organizacije, održavanja i naplate javnog parkinga. Ugovori o zakupu su zaključeni na rok pet godina za potrebe auto škole te od tri do šest mjeseci za potrebe parkinga. Ugovorena godišnja zakupnina iznosi 5.000,00 kn do 25.000,00 kn. U ranijim godinama Grad je uzeo u zakup šumsko zemljište površine 20 500 m² za poboljšanje turističke ponude gradske plaže postavljanjem kućica za prodaju suvenira, hrane, pića i drugo te zemljište površine 1 985 m² za parkirna mjesta. Prema ugovoru o zakupu godišnja visina zakupnine za šumsko zemljište do 2010. iznosi 360.000,00 kn, a od siječnja 2010. iznosi 20,0 % od prihoda koji zakupoprimac ostvari u tekućoj godini od davanja na korištenje zemljišta, ali ne manje od 360.000,00 kn. Za dio kolnika za parkirna mjesta godišnja zakupnina je ugovorena u iznosu 225.000,00 kn. Grad je u 2014. otkazao ugovor o korištenju šumskog zemljišta jer navedeno zemljište prema rješenju Ministarstva poljoprivrede iz ožujka 2014. više se ne smatra šumskim zemljištem te nije obuhvaćeno šumsko-gospodarskim područjem Republike Hrvatske.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspolaze 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 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 uzimanja u zakup nekretnina obaviti 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. 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 Makarska je imao 112 zaposlenika (60 u upravnim odjelima, 45 u vlastitom komunalnom pogonu, tri dužnosnika i četiri osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se obavljaju u Uredu gradonačelnika, Odsjek za opće i pravne poslove. Određen je zaposlenik za poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Grad Omiš

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Omiš kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada je 226,20 km². Obuhvaća 31 naselje s 14 936 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 151.338.222,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 27.631.827,00 kn ili 22,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 103.550.018,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 47.788.204,00 kn.

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

Tablica broj 23

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Omiša 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)	18.274.263,00	17.109.323,00	20.583.512,00
2.	Građevinski objekti	34.317.040,00	34.319.067,00	34.510.704,00
3.	Imovina u pripremi	20.573.958,00	28.250.085,00	44.876.776,00
4.	Druga imovina	7.320.731,00	4.519.224,00	3.579.026,00
	Ukupno	80.485.992,00	84.197.699,00	103.550.018,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Omiša koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.711.707,00 kn ili 4,6 %, a koncem 2014. za 19.352.319,00 kn ili 23,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 103.550.018,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluju s 43,3 %, građevinski objekti s 33,3 %, zemljište s 19,9 % i druga imovina s 3,5 %. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na ulaganja u izgradnju gradske sportske dvorane, objekata za odvodnju oborinskih voda i drugih građevinskih objekata. 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 54.594.804,00 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 4.820.078,00 kn, što čini 8,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 24

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	1.354.269,00	1.405.530,00	1.504.078,00
2.	Najam stanova	3.416,00	2.316,00	1.908,00
3.	Prodaja zemljišta	55.936,00	0,00	0,00
4.	Zakup zemljišta	0,00	21.597,00	471.028,00
5.	Kapitalne donacije	0,00	0,00	191.442,00
	Ukupno	1.413.621,00	1.429.443,00	2.168.456,00

Grad Omiš je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 15.822,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 739.013,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Grada Omiša, na koncu 2014. Grad raspolaže s 47 poslovnih prostora, četiri stana te 45 808 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 25 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Omiša.

Tablica broj 25

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Omiša 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	45	45	47
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 736	4 736	4 898
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	4	4	4
2.	Površina stanova u m ²	189	189	189
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	40 701	40 701	45 808

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Omiša na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 20.583.512,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 34.510.704,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 8.691.827,00 kn ili 25,2 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Omiš kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata dodijeljenih sukcesijom odnosno podjelom imovine bivše općine Omiš (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio stambenih i poslovnih zgrada odnosno prostora i zemljišta. Iz navedenog je vidljivo da Grad Omiš 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Grad je u poslovnim knjigama u 2014. evidentirao zemljište u vlasništvu površine 3 416 m² na temelju obavljene procjene ovlaštenog sudskog vještaka u vrijednosti 2.392.566,00 kn. Za dio zemljišta i građevinskih objekata koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama podneseni su zahtjevi za legalizaciju. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i iskazanim u 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.

Grad Omiš 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 (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 za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad Omiš nije ustrojio registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Omiš 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu i 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. 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Grad Omiš je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Grad je koristio poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora te je 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 Omiša odnosno Odlukom o davanju stanova u najam, Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora, Odlukom o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Omiša te Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Omiša.

Odlukom o davanju stanova u najam propisani su postupci, uvjeti, kriteriji i tijela za davanje u najam stanova koji su u vlasništvu Grada, visina najamnine, prava i obveze ugovorenih strana te postupak i uvjeti za davanje suglasnosti za zamjenu stanova.

Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora utvrđeni su uvjeti, način i postupak davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Omiša. Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja, a iznimno ugovor o zakupu zaključuje se bez javnog natječaja kada ga Grad Omiš zaključuje s Republikom Hrvatskom, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave ili pravnim osobama u vlasništvu ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana. Neposrednom pogodbom gradonačelnik može dati u zakup poslovni prostor po cijeni nižoj od utvrđene zaključkom gradonačelnika ako se ugovor sklapa s institucijom čije je djelovanje od posebnog interesa za Grad, a bez naknade humanitarnim udrugama i organizacijama, udrugama iz područja kulture i spora, političkim strankama te pravnim osobama čiji je osnivač i vlasnik Grad.

Odlukom o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Omiša utvrđeni su uvjeti, način i postupak prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada sadašnjem zakupniku, odnosno korisniku ako u tom prostoru obavlja dopuštenu djelatnost bez prekida najmanje pet godina, odnosno i manje ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu. Tržišnu cijenu utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka kojeg odabere Grad. Prodaja se obavlja na temelju pisanog zahtjeva za kupnju koji se podnosi Gradu u roku 90 dana od javne objave poziva.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Omiša uređeni su uvjeti, načini i postupci raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada. Odlukom je uređeno stjecanje, otuđivanje, opterećivanje, zamjena, zasnivanje služnosti, prava građenja i davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta. Gradonačelnik upravlja nekretninama u vlasništvu Grada te donosi odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina pojedinačne vrijednosti do 1.000.000,00 kn, nakon provedbe postupka javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Gradsko vijeće donosi odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina kada pojedinačna vrijednost nekretnina prelazi 1.000.000,00 kn. Početnu cijenu u postupku provođenja javnog natječaja utvrđuje gradonačelnik zaključkom o raspisivanju natječaja, koja ne može biti niža od početne cijene utvrđene na temelju prethodno pribavljenog mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka.

Davanje i uzimanje u zakup poslovnih prostora, davanje stanova u najam te kupnja građevinskog zemljišta i davanje građevinskog zemljišta u zakup obavljano je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Omiša nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati te način utvrđivanja kupovne cijena nekretnina.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Omiša, 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i stjecanju te davanju u zakup nekretnina.

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 Omiš je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 47 poslovnih prostora površine 4 898 m², četiri stana površine 189 m² i građevinskim zemljištem površine 45 808 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 nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 4.263.877,00 kn, najma stanova u iznosu 7.640,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 55.936,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 492.625,00 kn te od kapitalnih donacija (darovano zemljište) u iznosu 191.442,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 553.495,00 kn, nabavu (kupnja) građevinskog zemljišta u iznosu 890.180,00 kn i rashodi za vrijednost primljene kapitalne donacije u iznosu 191.442,00 kn.

Na koncu 2014. Grad Omiš ima u zakupu dva poslovna prostora površine 132 m² (92 m² za potrebe obavljanja djelatnosti predškolskog odgoja i 40 m² za obavljanje djelatnosti vlastitog komunalnog pogona). Poslovni prostori zakupljeni su od fizičkih osoba na temelju ugovora o zakupu. Ugovor o zakupu poslovnog prostora za obavljanje djelatnosti predškolskog odgoja zaključen je u 2012., na vrijeme pet godina i mjesečnu zakupninu u iznosu 1.000 EUR, a za obavljanje djelatnosti komunalnog pogona ugovor je zaključen u 2014. na jednu godinu uz mjesečnu zakupninu u iznosu 690 EUR protuvrijednosti u kunama na dan plaćanja po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke.

Grad Omiš je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 47 poslovnih prostora ukupne površine 4 898 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi dva poslova prostora površine 299 m², osam poslovnih prostora površine 1 104 m² koriste proračunski korisnici Grada bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 20 m² koristi politička stranka bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 405 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, 20 poslovnih prostora površine 1 766 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a devet poslovnih prostora površine 1 304 m² je prazno jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup. Za poslovne prostore izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje odnosno stavljanje u upotrebu.

U ranijim godinama (2000. - 2004.) Grad Omiš je na temelju provedenog javnog natječaja dao u zakup dva auto kampa i izletišta kao jedinstveni ugostiteljsko turistički objekt ukupne površine 89 164 m² na rok od 20 godina. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada, dano je u 2013., 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup 20 poslovnih prostora ukupne površine 1 766 m² te dva auto kampa i izletišta kao jedinstveni ugostiteljsko turistički objekt ukupne površine 89 164 m². Prema zaključenim ugovorima o zakupu ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za zakup poslovnih prostora iznosi 53.714,00 kn. Prema zaključenim ugovorima i ispostavljenim računima za 2014. visina godišnje zakupnine za zakup autokampova i izletišta iznosi 1.059.136,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspolaže (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje i praznih) dani su na korištenje različitim subjektima bez plaćanja naknade odnosno zakupnine.

Sedam poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, a jedan poslovni prostor dan je na korištenje političkoj stranci, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, 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. Grad Omiš je upravljao i raspolagao sa četiri stana ukupne površine 189 m² od kojih su dva stana površine 117 m² dana u najam zaštićenim najmoprimcima, a dva stana površine 72 m² dana su u najam na određeno vrijeme, odnosno do okončanja postupka vraćanja imovine ranijim vlasnicima. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavljeno je u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju stanova u najam, a najmoprimcima na određeno vrijeme u skladu s odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/98).

Grad Omiš je od 2012. do konca 2014. prodao dva građevinska zemljišta ukupne površine 1 008 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 55.935,00 kn. U navedenom razdoblju Grad je kupio građevinsko zemljište površine 2 310 m². Ugovor o kupoprodaji zemljišta je zaključen u 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 890.180,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe proširenja gradskog groblja na temelju odluke gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Grada. U isto vrijeme Gradu je darovano crkveno zemljište površine 389 m² za potrebe izgradnje mrtvačnice u gradskom naselju. Ugovor o darovanju zaključen je koncem 2014. Vrijednost zemljišta prema podacima Porezne uprave iznosi 191.442,00 kn.

Koncem 2014. Grad Omiš je raspolagao sa 45 808 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 u 2013. i ranijim godinama dao u zakup dvije katastarske čestice građevinskog zemljišta površine 5 066 m² trgovačkim društvima u svrhu obavljanja gospodarske djelatnosti. Građevinsko zemljište površine 3 466 m² koristio je zakupnik bez zaključenog ugovora, na temelju zaključka Grada Omiša iz travnja 2009. uz dogovorenu mjesečnu naknadu 2,5 kn/m², odnosno 8.665,00 kn mjesečno. Zakupnik nije plaćao dogovorenu naknadu te je Grad u 2013. pokrenuo sudski postupak, a u 2014. je zaključen ugovor o nagodbi prema kojem nepodmirena obveza na ime naknade za korištenje zemljišta iznosi 363.930,00 kn uz plaćanje u roku dvije godine. Drugo građevinsko zemljište površine 1 600 m² dano je u zakup na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima početkom 2013. i zaključenog ugovora o zakupu, prema kojem je ugovorena mjesečna zakupnina u iznosu 957,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se davanje zemljišta u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu zemljišta u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. 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 stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo), a pri kupnji i uzimanju u zakup nekretnina obaviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja.

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

Na koncu 2014. Grad Omiš je imao 56 zaposlenika (30 u upravnim odjelima, 18 u vlastitom komunalnom pogonu, dva dužnosnika te šest osoba na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa).

Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se obavljaju u okviru Upravnog odjela za komunalno stambene djelatnosti, uređenje prostora i zaštitu okoliša. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (dva zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Grad Sinj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Sinj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada je 181,00 km². Grad Sinj pripada u brdsko-planinsko područje prema odredbama Zakona o brdsko-planinskim područjima, a obuhvaća 14 naselja s 24 826 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 392.880.016,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 34.453.414,00 kn ili 9,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 340.926.288,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 51.953.728,00 kn.

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

Tablica broj 26

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Sinja 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)	6.071.228,00	111.159.229,00	140.183.562,00
2.	Građevinski objekti	115.358.871,00	182.059.026,00	183.911.254,00
3.	Imovina u pripremi	12.087.021,00	14.898.878,00	15.296.013,00
4.	Druga imovina	3.735.175,00	2.667.859,00	1.535.459,00
	Ukupno	137.252.295,00	310.784.992,00	340.926.288,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Sinja koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 173.532.697,00 kn ili 126,4 %, a koncem 2014. za 30.141.296,00 kn ili 9,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 340.926.288,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 53,9 %, zemljište s 41,1 %, imovina u pripremi s 4,5 % i druga imovina s 0,5 %. 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 projektnu dokumentaciju za izgradnju poslovnih objekata, nerazvrstanih cesta i trgova te na izgradnju drugih objekata (športskog igrališta, gradske tvrđave, sanacije odlagališta otpada).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 55.451.648,00 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 584.034,00 kn, što čini 1,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 27 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Sinja za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 27

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	167.016,00	146.123,00	182.039,00
2.	Najam stanova	64.113,00	25.403,00	30.775,00
3.	Prodaja zemljišta	1.870.607,00	1.114.381,00	371.220,00
	Ukupno	2.101.736,00	1.285.907,00	584.034,00

Grad Sinj je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u 2013. manje za 815.829,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 701.873,00 u odnosu na 2013.

Prema podacima Grada Sinja, koncem 2014. Grad raspolaže s 31 poslovnim prostorom, 28 stanova te 1 273 062 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 28 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Sinja

Tablica broj 28

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Sinja 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	30	31
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 298	41 866	41 915
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	29	29	28
2.	Površina stanova u m ²	1 634	1 634	1 604
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 025 102	998 571	1 273 062

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Sinja na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 140.183.562,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 183.911.254,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 83.503.687,00 kn ili 45,4 %.

Vrijednost građevinskog zemljišta se najvećim dijelom odnosi na područje gospodarske zone Kukuzovac u iznosu 134.696.135,00 kn ili 96,1 %. Slijedi vrijednost građevinskog zemljišta kod Franjevačkog samostana u iznosu 1.215.180,00 kn ili 0,9 % i vrijednost građevinskog zemljišta nabavljenog za potrebe pročištača otpadnih voda u iznosu 1.204.730,00 kn ili 0,8 % ukupno iskazane vrijednosti građevinskog zemljišta. Grad Sinj je 2011. od Republike Hrvatske za potrebe izgradnje gospodarske zone Kukuzovac dobio 1 174 664 m² zemljišta koje je bilo u posjedu Hrvatskih šuma. Vlada Republike Hrvatske i Grad Sinj zaključili su ugovor o kupoprodaji zemljišta po cijeni 1,00 kn/m². Zemljište je privedeno namjeni (građevinsko zemljište) te je u zemljišne knjige upisano kao vlasništvo Grada. Zemljište je darovano Gradu na temelju tri zaključena ugovora, u rujnu 2005. darovano je zemljište površine 1 174 664 m², u ožujku 2008. površine 281 443 m² i u srpnju 2008. zemljište površine 10 750 m² odnosno ukupno 1 466 866 m².

Preostalo građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Sinja u vrijednosti 3.067.517,00 kn nalazi se na 23 lokacije na području Grada. Nabavljeno je ili se koristi za potrebe proširenja gradskih ulica, izgradnju nogostupa, izgradnju groblja, športsko rekreacijskih objekata i objekata predškolskih ustanova. Navedeno građevinsko zemljište je evidentirano u poslovnim knjigama te je upisano u katastar kao posjed Grada Sinja, a provode se postupci i potrebne aktivnosti radi upisa vlasništva u zemljišne knjige.

Poslovni prostori, stanovi i građevinsko zemljište u poslovnim knjigama Grada vode se po vrsti, količini i vrijednosti. Za potrebe Grada vode se zasebne evidencije o poslovnim prostorima, stanovima i građevinskom zemljištu kao i o drugoj imovini (popis izgrađenih nerazvrstanih cesta, športskih objekata i javne rasvjete).

Podaci o nekretninama u poslovnim knjigama se usklađuju sa stvarnim stanjem. S obzirom da službe Grada nisu međusobno programski povezane, rješavanje imovinsko-pravnog statusa nekretnina se obavlja prema trenutnoj potrebi. Prema danim podacima i procjeni Grada Sinja do konca 2014. uređeno je vlasništvo za 80,0 % nekretnina i toliko je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Gradu te je 20,0 % nekretnina upisano u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada.

U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve zgrade odnosno poslovni prostori, zemljišta, ceste i parkirališta, groblja i javne površine iz kojih razloga Grad Sinj nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi trebao upravljati i raspolagati.

Grad navodi da se vode postupci na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i poduzimaju potrebne radnje radi privođenja imovine svrsi i za njeno evidentiranje u poslovnim knjigama.

Tijekom 2014. Grad nije zatražio i nije koristio imovinu koja se nalazi na području Grada, a u vlasništvu je Republike Hrvatske. Na nekretninama koje su u vlasništvu Grada nisu upisane hipoteke.

Koncem 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 kojim je obuhvaćena imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Evidencije o poslovnim prostorima, stanovima i građevinskom zemljištu sadrže naziv nekretnine, adresu, površinu, broj i datum zaključenog ugovora, a ne sadrže podatke o vlasništvu, zemljišno knjižnoj čestici, katastarskoj čestici, uporabi, teretima, sudskim postupcima. 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 uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Grada nije ustrojio registar nekretnina u kojem se evidentiraju sve nekretnine u vlasništvu s potrebnim podacima.

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.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Sinj 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 njeno evidentiranje u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu i 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).

- **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 Sinja, 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 Sinj je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i stanove u najam te je prodao jedan stan, kupovao i prodavao građevinsko zemljište i uzimao u zakup poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora.

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 Sinja odnosno Grad je donio Pravilnik o uvjetima i mjerilima davanja u najam stanova u vlasništvu Grada (Službeni glasnik grada Sinja broj 8/06) te Odluku o zakupu poslovnih prostora (Službeni glasnik broj 1/12), Odluku o stjecanju nekretnina, upravljanju i raspolaganju nekretninama (Službeni glasnik broj 8/06), Odluku o postavljanju reklama, panoa, transparentata i drugih naprava na području Grada (Službeni glasnik broj 8/06) i Odluku o osnivanju služnosti (Službeni glasnik broj 8/11).

Grad Sinj je donio odluku o kupnji i prodaji zemljišta u skladu s odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09) kojima je propisana kupnja i prodaja zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Odluke o kupnji i prodaji nekretnine donosi gradonačelnik ili predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ovisno o visini procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine u skladu s odredbama članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

Odlukom o zakupu poslovnih prostora utvrđene su djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima i provedba postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada te način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore.

Grad daje poslovni prostor na korištenje proračunskim korisnicima, političkim strankama i udrugama bez naknade. Akt o dodjeli poslovnog prostora bez naknade kojim se propisuje tko i na koji način može zatražiti korištenje poslovnog prostora te mjerila i kriteriji dodjele nije donesen.

Odlukom o osnivanju poslovne zone na području Grada je utvrđeno da se zemljište u poslovnoj zoni prodaje putem javnog natječaja, dok način određivanja početne cijene zemljišta pri objavi javnog natječaja nije utvrđen.

Kupnja nekretnina, prodaja građevinskog zemljišta izvan poslovne zone i prodaja stana obavljena je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

U Odluci o stjecanju nekretnina, upravljanju i raspolaganju nekretninama nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

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 Sinja, 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i stjecanju te davanju u zakup nekretnina.

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 Sinj je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 31 poslovnim prostorom ukupne površine 41 915 m², s 28 stanova površine 1 604 m² i s građevinskim zemljištem površine 1 273 062 m². Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju pojedinih nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja zasebno po pojedinoj nekretnini. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 495.178,00 kn, najma stanova u iznosu 120.271,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 3.356.208,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi u iznosu 1.450.009,00 kn, a odnose se na nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 518.705,00 kn, zakup jednog poslovnog prostora u iznosu 22.500,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 503.804,00 kn.

Radi zaokruživanja cjeline područja gospodarske zone, Grad Sinj je od 2008. do 2014. s više fizičkih osoba zaključio ugovore o kupoprodaji zemljišta i na taj način pribavio zemljište površine 19 385 m² u vrijednosti 778.458,00 kn. Prema pribavljenim podacima Porezne uprave, procijenjena vrijednost zemljišta gospodarske zone Kukuzovac iznosi 100,00 kn/m², a Grad je nabavio zemljište neposrednom pogodbom po cijeni koja je manja od procijenjene tržišne cijene zemljišta.

Grad je od 2009. do 2015. putem javnog natječaja prodao poduzetnicima 55 parcela građevinskog zemljišta u gospodarskoj zoni za potrebe izgradnje objekata za obavljanje proizvodne i uslužne djelatnosti. Prodano je zemljište ukupne površine 258 397 m² za koje je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 12.894.658,00 kn, a plaćanje je ugovoreno u više godišnjih obroka.

Preostalo građevinsko zemljište u vlasništvu Grada Sinja u vrijednosti 5.487.427,00 kn ukupne površine 42 617 m² nalazi se na 23 lokacije na području Grada. Nabavljeno je ili se koristi za potrebe proširenja gradskih ulica, izgradnju nogostupa, izgradnju groblja, športsko rekreacijskih objekata i objekata predškolskih ustanova.

Grad Sinj je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 31 poslovnim prostorom ukupne površine 41 915 m. Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za obavljanje poslova iz svoga samoupravnog djelokruga rada, koristi dva poslovna prostora površine 762 m², jedan poslovni prostor površine 237 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Grada te jedan prostor površine 12 m² koristi ured državne uprave. Političke stranke koriste dva poslovna prostora površine 98 m², od čega jedan prostor površine 14 m² bez plaćanja naknade i jedan prostor površine 84 m² uz plaćanje naknade. Udruge s područja Grada Sinja koriste 15 poslovnih prostora površine 680 m² od čega sedam poslovnih prostora površine 311 m² bez plaćanja naknade i osam prostora površine 369 m² uz plaćanje naknade. Tri poslovna prostora površine 38 749 m² su prazna odnosno nisu za uporabu od kojih je po površini najznačajniji prostor bivše vojarnje površine 38 337 m². Vlada Republike Hrvatske je na temelju ugovora koji je zaključen u kolovozu 2012. darovala Gradu objekt bivše vojarnje, a Grad Sinj je naknadno donio odluku o detaljnom planu uređenja vojarnje kojom je utvrđena namjena prostora za potrebe smještaja gradske uprave, osnovne škole, glazbene škole te športske dvorane i smještaj ureda državne uprave koji djeluju u Gradu Sinju (navedeni objekti još nisu stavljeni u funkciju). Za preostala dva poslovna prostora izvan upotrebe površine 395 m² nisu do konca 2014. poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje odnosno stavljanje u upotrebu. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu poslovnih prostora putem javnog natječaja dano je u zakup sedam poslovnih prostora površine 1 377 m².

Osam poslovnih prostora površine 562 m² dano je na korištenje različitim subjektima odnosno sedam poslovnih prostora površine 311 m² dano je udrugama, a jedan poslovni prostor površine 14 m² političkoj stranci bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka gradonačelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14) propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim zakonom.

Navedenim Zakonom je, između ostalog propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano, te predstavlja nedopušteni način financiranja.

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 dani su na korištenje trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Grada Sinja i tijelima državne uprave na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Grad kao zakupoprimac je s trgovačkim društvom zaključio ugovor o zakupu poslovnog prostora površine 22 m² za potrebe gradskog kotara. Navedenim ugovorom je utvrđena mjesečna zakupnina u iznosu 1.500,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost.

Koncem 2014. Grad Sinj je upravljao i raspolagao s 28 stanova ukupne površine 1 604 m² od kojih je šest stanova u vlasništvu Republike Hrvatske. Zaštićenim najmoprimcima dano je 17 stanova površine 947 m², bespravno se koristi deset stanova površine 621 m², a jedan stan površine 36 m² je dan u najam po tržišnim uvjetima. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te jednog stana s ugovorenom najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96) i Pravilnika o uvjetima i mjerilima davanja gradskih stanova u najam. Deset stanova koristi se bespravno bez plaćanja najamnine, a Grad nije poduzimao aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika ili za iseljenje korisnika stanova.

Tijekom 2012. Grad Sinj je iz poslovnih knjiga isknjižio 16 stanova čija je vrijednost bila evidentirana u iznosu 1.525.190,00 kn. Republika Hrvatska je preuzela šest stanova na temelju ugovora, koji je zaključen 2009. između tadašnjeg Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi i Grada, o zajedničkom financiranju izgradnje stambene zgrade. Na temelju Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine 145/10 i 70/12) šest stanova koji su bili u knjigovodstvenoj evidenciji Grada postali su vlasništvo Republike Hrvatske. Prijašnjim vlasnicima su vraćena četiri stana na temelju pravomoćnih rješenja ureda državne uprave Splitsko-dalmatinske županije koja su donesena na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 92/99, 80/02 i 81/02).

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup u skladu s odredbama 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 u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad 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. 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 pri kupnji i uzimanju u zakup nekretnina utvrđivanje ekonomske opravdanosti navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Grada. Predlaže se poduzimanje mjera za rješavanje pravnog statusa korisnika stanova ili za njihovo iseljenje.

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

Na koncu 2014. Grad Sinj je imao 60 zaposlenika (od kojih 40 u upravnim odjelima, tri dužnosnika i 17 osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se obavljaju u Odsjeku za upravljanje i raspolaganje imovinom u kojem rade četiri zaposlenika. Aktom o unutarnjem ustrojstvu predviđeno je da se u odsjeku obavljaju poslovi gospodarenja poslovnim prostorima, stanovima, građevinskim zemljištem i nerazvrstanim cestama te na pripremi imovinsko pravnih poslova, izradi prijedloga za uknjižbu prava vlasništva, drugih prava na nekretninama u posjedu i vlasništvu Grada i na vođenju evidencija o nekretninama i korištenju javnih površina. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti interne akte odnosno donijeti pisane procedure kojima treba detaljno utvrditi postupke upravljanja i raspolaganja nekretninama i druga pitanja kako bi se unaprijedio način organizacije obavljanja navedenih poslova.

Grad Solin

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Solin kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada Solina je 18,37 km² i obuhvaća pet naselja s 23 926 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 346.075.810,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 26.310.836,00 kn ili 7,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 295.359.783,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 50.716.027,00 kn.

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

Tablica broj 29

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Solina 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)	65.041.936,00	66.980.139,00	56.837.634,00
2.	Građevinski objekti	238.297.989,00	233.575.687,00	227.892.094,00
3.	Imovina u pripremi	12.065.175,00	21.724.548,00	2.133.948,00
4.	Druga imovina	6.589.565,00	7.300.131,00	8.496.107,00
	Ukupno	321.994.665,00	329.580.505,00	295.359.783,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Solina koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 7.585.840,00 kn ili 2,4 %, a koncem 2014. manja je za 34.220.722,00 kn ili 10,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 295.359.783,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 77,2 %, zemljište s 19,2 %, druga imovina s 2,9 % i imovina u pripremi s 0,7 %. 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 i na nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju i pripreme radove za izgradnju građevinskih objekata.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 86.481.620,00 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 2.322.316,00 kn što čini 2,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 30 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Solina za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 30

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	517.500,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	345.170,00	241.174,00	231.973,00
3.	Prodaja stanova	0,00	994.723,00	0,00
4.	Najam stanova	39.391,00	38.601,00	32.225,00
5.	Prodaja zemljišta	2.637.483,00	1.665.799,00	3.280.200,00
6.	Zakup zemljišta	94.992,00	200.515,00	130.821,00
7.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	0,00	0,00	57.404,00
	Ukupno	3.117.036,00	3.658.312,00	3.732.623,00

Grad Solin je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 541.276,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 74.311,00 kn u odnosu na 2013..

Prema podacima Grada Solina, na koncu 2014. Grad raspolaže s 50 poslovnih prostora, 28 stanova te 268 015 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 31 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Solina.

Tablica broj 31

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Solina 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	48	47	50
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	12 527	12 457	12 628
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	32	28	28
2.	Površina stanova u m ²	1 747	1 747	1 747
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	140 463	154 729	268 015

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige.

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

U poslovnim knjigama Grada Solina na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 56.837.634,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 227.892.094,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi se 100.388.929,00 kn ili 44,0 %.

Unutar poslovnih objekata čija je vrijednost evidentirana u iznosu 100.388.929,00 kn, najznačajniju vrijednost čine športski objekti u iznosu 30.471.220,00 kn, slijede poslovni prostori u iznosu 21.691.740,00 kn, objekti predškolskog odgoja i dobrovoljnih vatrogasnih društava u iznosu 13.227.695,00 kn, zgrade gradske uprave i mjesnih odbora u iznosu 8.601.870,00 kn i objekti kulture u iznosu 5.596.654,00 kn. Športski objekti odnose se na dvije višenamjenske športske dvorane i na objekt za streljaštvo, a poslovni prostori na objekt poslovnog centra Solin, na poslovne prostore u zgradi Hrvatskih ratnih vojnih invalida, centar Mravinci, poslovne prostore u poslovno prodajnom centru Priko vode te Sveti Kajo i na poslovne prostore mjesnih odbora.

Grad Solin je ustrojio i vodi zasebnu analitičko knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) osim zemljišta koji se vodi po površini i vrijednosti. Vrijednost nerazvrstanih cesta drugih prometnih objekata u iznosu 52.837.764,00 kn odnosi se na novoizgrađene ceste, parkirališta, biciklističke staze, pješačke nogostupe. Grad Solin provodi aktivnosti na ustrojavanju analitičke evidencije o svim nerazvrstanim cestama na svom području, u svrhe evidentiranja u poslovnim knjigama njihove vrijednosti i upisa u zemljišne knjige kao javnog dobra u općoj uporabi u vlasništvu Grada.

Vrijednost drugih građevinskih objekata u iznosu 129.372.829,00 kn odnosi se na infrastrukturne objekte za vodoopskrbu i odvodnju, na objekte javne rasvjete, zelene površine, na nogometne stadione, mrtvačnice i groblja i druge građevinske objekte na području Grada Solina.

Vrijednost imovine u pripremi odnosi se projektnu dokumentaciju i pripreme radove za izgradnju tri nerazvrstane ceste te izgradnju vodoopskrbe i odvodnje, dječjeg vrtića i trga i šetnice, čija je izrada u tijeku.

U poslovnim knjigama koncem 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 56.837.634,00 kn od čega se na zemljište na području športskog centra Arapovac odnosi 12.146.589,00 kn ili 21,4 % ukupne vrijednosti zemljišta. Grad je od 2012. do 2014. kupovao i prodavao građevinsko zemljište za potrebe izgradnje nerazvrstanih cesta, trgova te pješačkih nogostupa i formiranja građevinskih čestica. Na koncu 2012. Grad je bio u posjedu građevinskog zemljišta površine 140 463 m², a na koncu 2014. zemljišta površine 268 015 m². U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju ili trebaju pripadati Gradu, a to se odnosi na dio građevinskog zemljište za koje Grad nema cjelovite podatke.

U poslovnim knjigama je evidentirano zemljište koje se nalazi u katastarskoj općini Solin i katastarskoj općini Kučine, a u tijeku su pripremne radnje za rješavanja imovinsko - pravnih odnosa nad građevinskim zemljištem koje se nalazi na području katastarske općinu Mravince radi njegova unošenja u poslovne knjige i zbog postupka preoblikovanja zemljišne knjige za katastarsku općinu Mravince.

Ustrojene su evidencije o poslovnim prostorima i stanovima i njihova pojedinačna vrijednost je evidentirana u poslovnim knjigama te su većim dijelom upisane u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada. Nadalje, Grad provodi postupke uknjižbe prava vlasništva na nekretninama koje su u zemljišnim knjigama upisane kao općenarodna imovina, društveno vlasništvo Narodnog odbora Solin, općine Solin ili Grada Splita te zemljišta koje je obuhvaćeno Zakonom o šumama, a nalazi se na području Grada. Prema procijeni gradskih službi u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada upisano je 70,0 % imovine, a u katastarske knjige kao posjed Grada upisano je preko 90,0 % nekretnina.

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.

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. Grad Solin nije ustrojio registar 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.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Solin upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti opis 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 njeno evidentiranje u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu i 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).

- 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 Solina; 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, a u dostavljenoj dokumentaciji navodi da se provode pripremne aktivnosti za izradu Strategije i godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada.

Grad Solin je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Grad je prodavao poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište, kupovao građevinsko zemljište i poslovne prostore te uzimao u zakup poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora.

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 Solina. Grad je donio Odluku o raspolaganju nekretninama (Službeni vjesnik 3/12), Odluku o davanju u zakupu poslovnih prostora (Službeni vjesnik 10/11), Zaključak o utvrđivanju najniže visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Solina (Službeni vjesnik 1/12), Odluku o davanju u najam stanova u vlasništvu (Službeni vjesnik 1/12) i Pravilnik o uvjetima i kriterijima za utvrđivanje naknade za postavljene reklamne predmete i natpise na području Grada Solina (Službeni vjesnik 3/12).

Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore. Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Solina propisano je postupak davanja poslovnih prostora političkim strankama i udrugama s područja Grada neposrednom pogodbom i bez plaćanja zakupnine.

Navedena odredba Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Solina nije u skladu s odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora prema kojima se 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.

Bez provođenja javnog natječaja, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori se daju u zakup tijelima Republike Hrvatske, tijelima jedinice područne samouprave i pravnim osobama u njihovu većinskom vlasništvu kada to doprinosi općem, gospodarskom i socijalnom napretku građana Grada Solina. Također je Odlukom propisano da gradonačelnik može neposrednom pogodbom dati poslovne prostore bez naknade kada se oni daju humanitarnim udrugama, udrugama iz područja kulture i sporta te pravnim osobama čiji vlasnik i osnivač je Grad Solin.

Kupnja nekretnina, prodaja građevinskog zemljišta, prodaja poslovnih prostora i davanje u zakup građevinskog zemljišta obavljano je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno zaključka gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

Opći akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom vjesniku koji se objavljuju 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 Solina, 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 uskladiti odredbe Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

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 Solin je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 50 poslovnih prostora ukupne površine 12 628 m², 28 stanova površine 1 747 m² i s 268 015 m² građevinskog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju pojedinih nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja zasebno po pojedinoj nekretnini.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 818.317,00 kn, najma stanova u iznosu 170.217,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 426.328,00 kn, prodaje poslovnih prostora u iznosu 517.500,00 kn, prodaje četiri stana u iznosu 994.723,00 kn i od prodaje zemljišta u iznosu 7.583.482,00 kn.

U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu jednog poslovnog prostora u iznosu 586.058,00 kn i rashodi za nabavu zemljišta površine 127 552 m² u iznosu 7.583.482,00 kn.

Grad Solin je od 2012. do 2014. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodao poslovni prostor površine 36,50 m² po cijeni 517.500,00 kn te nabavio jedan poslovni prostor površine 101 m² u izgradnji (visoki roh-bau) i dva parkirna mjesta po ukupno ugovorenoj cijeni 111.430 EUR s porezom na dodanu vrijednost plativo u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Grad Solin je u promatranom razdoblju kao zakupac zaključio četiri ugovora o zakupu poslovnog prostora. Za potrebe predškolskog odgoja sa zakupodavcima je ugovorio zakup dva poslovna prostora. Jedan poslovni prostor površine 314 m² u vlasništvu Župe Sveti Kajo iz Solina zakupljen je na rok pet godina, a mjesečna zakupnina je ugovorena u iznosu 1.500,00 kn. Drugi poslovni prostor površine 143 m² za potrebe dječjeg vrtića Cvrčak, zakupljen je od fizičke osobe na rok od jedne godine s mogućnošću produženja (Grad redovito tri godine produžuje zakup navedenog prostora), a visina mjesečne zakupnine utvrđena je u iznosu 10.000,00 kn s porezom na dodanu vrijednost. Rashodi Grada za zakup dva navedena poslovna prostora u 2013. ostvareni su u iznosu 138.000,00 kn. Grad je također od fizičke osobe zakupio poslovni prostor površine 35 m² za potrebe rada Vijeća mjesnog odbora Rupotine, ugovorom je utvrđena visina mjesečne zakupnine u iznosu 1.200,00 kn. Poslovni prostor je zakupljen pet godina počevši od 1. prosinca 2011. do 1. prosinca 2016.

Grad Solin je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 50 poslovnih prostora ukupne površine 12 628 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi dva poslovna prostora površine 834 m², jedanaest poslovnih prostora ukupne površine 3 651 m² koriste proračunski korisnici Grada, četiri poslovna prostora površine 816 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna. Na temelju sporazuma iz ranijih godina, uz plaćanje zakupnine u iznosu 1,00 kn/m² u skladu sa Zaključkom o utvrđivanju visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada koje koriste tijela državne uprave, proračunski korisnici državnog proračuna i političke stranke, sedam poslovnih prostora površine 110 m² je ustupljeno političkim strankama, osam poslovnih prostora površine 5 898 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, 14 poslovnih prostora površine 769 m² koriste subjekti koji obavljaju uslužne i druge poduzetničke djelatnosti, a četiri poslovna prostora površine 550 m² se ne koriste, jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu).

Subjektima koji obavljaju uslužne i druge poduzetničke djelatnosti dano je 14 poslovnih prostora površine 770 m² na temelju javnog natječaja te zaključenih i ovjerenih ugovora u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Političkim strankama je dano sedam poslovnih prostora površine 110 m², a zakupninu plaćaju u skladu sa Zaključkom o utvrđivanju visine zakupnine za poslovne prostore kojim je utvrđena zakupnina u visini 1,00 kn/m² za poslovne prostore koje koriste tijela državne uprave, proračunski korisnici državnog proračuna i političke stranke. Bez provedbe natječaja, političkim strankama ustupljeni su poslovni prostori neposrednom pogodbom u skladu s odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Solina.

Udruge s područja Grada koriste osam poslovnih prostora površine 5 898 m² bez plaćanja zakupnine, a poslovni prostori su ustupljeni neposrednom pogodbom.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i 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 Solin je upravljao i raspolagao s 28 stanova površine 1 747 m², od kojih je 19 stanova površine 1 151 m² dano u najam zaštićenim najamoprimcima, jedan stan površine 90 m² dan je u najam za službene potrebe, četiri stana površine 244 m² koriste se na temelju sudske nagodbe bez plaćanja naknada, a četiri stana površine 262 m² se bespravno koriste. Za stanove koji se koriste na temelju sudske nagodbe i bespravno u tijeku je postupak za rješavanje imovinsko pravnih odnosa. U 2014. od najma stanova Grad je ostvario prihode u iznosu 92.225,00 kn.

Na temelju provedenog javnog natječaja Grad je tijekom 2013. prodao četiri stana, a prije raspisivanja natječaja gradsko vijeće je usvojilo zaključak o prodaji stanova i pribavljen je elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine kojeg je izradio ovlašten sudski vještak za graditeljstvo. Nakon provedenog natječaja izabrani su ponuditelji koji su ponudili najvišu cijenu, od prodaje četiri stana Grad je ostvario prihode u iznosu 994.723,00 kn.

Koncem 2014. Grad Solin je raspolagao s 268 015 m² građevinskog zemljišta.

Od 2012. do 2014. Grad Solin je nabavio građevinskog zemljišta ukupne površine 127 552 m² u vrijednosti 4.984.205,00 kn. Tijekom 2012. nabavljeno je sedam parcela zemljišta, 2013. četiri parcele i 2014. šest parcela zemljišta. Prodaja i kupnja građevinskog zemljišta obavljala se za potrebe izgradnje nerazvrstanih cesta, trgova te pješačkih nogostupa i formiranja građevinskih čestica.

Od 2012. do 2014. Grad Solin je prodao 24 parcele zemljišta, tijekom 2012. prodano je pet te je 2013. prodano 13 i tijekom 2014. šest parcela zemljišta. Od prodaje zemljišta Grad je ostvario prihode u iznosu 7.583.482,00 kn.

Grad je koncem 2014. ugovorio prodaju zemljišta površine 54 451 m². Grad Solin kao prodavatelj i trgovačko društvo INA–Industrija nafte d.d. Zagreb kao kupac zaključili su ugovorom o kupoprodaji zemljišta površine 54 451 m² po cijeni 30 EUR/m² te ukupnoj cijeni zemljišta u iznosu 1.633.530 EUR plativo u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banka na dan plaćanja. Navedeno zemljište nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama Grada, a trgovačkom društvu INA-Industrija nafte d.d. dano je na raspolaganje Rješenjem Sekretarijata za upravno-pravne poslove Općine Split iz studenog 1972., za potrebe izgradnje skladišnih rezervi motornog goriva.

Na temelju navedenog rješenja o davanju građevinskog zemljišta na korištenje i raspolaganje, trgovačko društvo nije moglo obaviti uknjižbu prava vlasništva jer rješenjem nije utvrđen prijenos vlasništva te ne sadrži iznos naknade za zemljište, obvezu i rok plaćanja kako je propisano odredbama članka 42. Zakona o građevinskom zemljištu (Narodne novine 48/88, 16/90, 53/90 i 44/92). S obzirom da je Grad Solin pravni slijednik bivše Općine Split po pitanju prava i obveza na nekretnini u katastarskoj općini Solin zaključen je ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta. Istodobno, Grad Solin i trgovačko društvo su zaključili i ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora u Solinu, kojim INA-Industrija nafte d.d. kao vlasnik poslovnog prostora prodaje, a Grad Solin kao kupac preuzima poslovni prostor u navedenoj zgradi i to prostor u prizemlju površine 135,41 m² i prostor u visokom prizemlju površine 371,26 m² po cijeni 1.600 EUR/m² što ukupno iznosi 810.681 EUR plativo u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Cijena poslovnog prostora je ugovorena na temelju elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine kojeg je izradio ovlašten sudski vještak za graditeljstvo. Prije kupnje poslovnog prostora nije napravljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i nije sastavljena procjena rashoda potrebnih za dovođenje objekta u funkciju. Kupljeni poslovni prostor do svibnja 2015. nije stavljen u funkciju. Navedeni ugovori o prodaji zemljišta i kupnji poslovnog prostora su zaključeni u prosincu 2014., a istodobno su ugovorne strane obavile prijeboj obveza i potraživanja iz navedenih ugovora te je utvrđena obveza trgovačkog društva INA-Industrija nafte d. d. prema Gradu Solinu u iznosu 822.849 EUR plativo u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Grad je od trgovačkog društva zakupio zemljište za potrebe smještaja napuštenih vozila. Ugovor o zakupu zemljišta je zaključen u prosincu 2011. kojim je za potrebe smještaja napuštenih vozila u 2012. utvrđena visina mjesečne zakupnine u iznosu 6.954,00 kn. Dodacima ugovora za 2013. i 2014. mjesečna zakupnina je ugovorena u iznosu 7.067,50 kn. Rashodi za zakup zemljište za smještaj napuštenih vozila u 2013. i u 2014. ostvareni su u iznosu 84.810,00 kn.

Građevinsko zemljište površine 5 450 m² te zemljište površine 1 125 m² Grad je dao u zakup, a na zemljište površine 144 m² dao je pravo građenja na rok 50 godina. Građevinsko zemljište površine 5 450 m² dano je u zakup po cijeni 2,00 kn/m² odnosno 10.900,00 kn mjesečno, zemljište površine 1 125 m² po cijeni 3,50 kn/m² odnosno 3.937,50 kn mjesečno.

Za ustupljeno pravo građenja ugovorena je godišnja naknada u protuvrijednosti 7.534 EUR plativo u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Prihodi od zakupa i drugih oblika raspolaganja zemljištem su u 2014. ostvareni u iznosu 130.821,00 kn.

U 2014. ostvareni su prihodi od prava građenja za izgradnju ljekarne u iznosu 57.404,00 kn na temelju zaključenog ugovora iz 2013. Ugovorom je utvrđena godišnja naknada u protuvrijednosti 7.534 EUR plativo u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Državni ured za reviziju predlaže poslovne prostore davati u zakup u skladu s odredbama 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 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 Grad 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. 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 pri kupnji i uzimanju u zakup nekretnina napraviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Grada.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Grad Solin je imao 90 zaposlenika (46 u upravnim odjelima, dva dužnosnika i 42 zaposlenika u vlastitom pogonu za obavljanje komunalnih djelatnosti). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se obavljaju u okviru Upravnog odjela za pravne i opće poslove-Odsjek za imovinsko pravne poslove. Prema aktu o sistematizaciji radnih mjesta tri zaposlenika obavljaju poslove vezano za nekretnine, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti interne akte odnosno donijeti pisane procedure kojima treba detaljno utvrditi postupke upravljanja i raspolaganja nekretninama i druga pitanja kako bi se unaprijedio način organizacije obavljanja navedenih poslova.

Grad Split

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Split kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada je 79,33 km², a obuhvaća osam naselja sa 178 102 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 6.250.087.638,00 kn što je u odnosu na početak godine više za 575.411.284,00 kn ili 10,1%. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 5.176.136.354,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.073.951.284,00 kn.

U tablici broj 32 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Splita na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 32

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Splita 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)	1.381.286.676,00	1.434.353.700,00	1.460.411.434,00
2.	Građevinski objekti	2.190.107.212,00	2.169.665.991,00	2.742.703.702,00
3.	Imovina u pripremi	990.007.987,00	882.378.859,00	895.605.752,00
4.	Druga imovina	78.835.399,00	83.872.567,00	77.415.466,00
	Ukupno	4.640.237.274,00	4.570.271.117,00	5.176.136.354,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Splita koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 69.966.157,00 kn ili 1,5%, a koncem 2014. veća je za 605.865.237,00 kn ili 13,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 5.176.136.354,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 53,0 %, zemljište s 28,2 %, imovina u pripremi s 17,3 % i druga imovina s 1,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte (upravne i poslovne zgrade, objekte gradskih kotareva i mjesnih odbora, zgrade znanstvenih institucija, škola i vrtića, športske komplekse i rekreacijske centre, poslovne prostore i garaže, skladišta i prostore tržnica), druge građevinske objekte (dječja i golf igrališta, nogometni stadioni, javna rasvjeta), stambene objekte te ceste. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na građevinske objekte (ceste, objekte vodoopskrbe i odvodnje, zgrade uprave i poslovno garažni prostor, objekte javnih površina, parkove, uređenje obale i kupališta i druge objekte), javnu rasvjetu te prostorno plansku dokumentaciju čija je izrada u tijeku. 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 762.494.119,00 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 47.428.559,00 kn, što čini 6,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 33 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Splita za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 33

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	621.100,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	23.264.317,00	23.808.017,00	22.870.141,00
3.	Prodaja stanova	211.402,00	300.210,00	62.787,00
4.	Najam stanova	1.802.739,00	1.854.985,00	1.821.430,00
5.	Prodaja zemljišta	2.775.556,00	744.966,00	22.556.350,00
6.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	1.215.707,00	99.056,00	117.851,00
	Ukupno	29.269.721,00	27.428.334,00	47.428.559,00

Grad Split je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima, zemljištem za 2013. manje za 1.841.387,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 20.000.225,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Grada Splita, na koncu 2014. Grad raspolaže s 822 poslovna prostora, 638 stana te 31 694 928 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 34 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Splita.

Tablica broj 34

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Splita 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	709	686	822
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	76 535	76 123	104 059
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	693	668	638
2.	Površina stanova u m ²	36 412	37 075	35 707
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	31 644 336	31 665 983	31 694 928

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 Splita na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.460.411.434,00 kn te građevinskih objekata u iznosu 2.742.703.702,00 kn (poslovni objekti u iznosu 1.096.626.148,00 kn, drugi građevinski objekti u iznosu 904.153.430,00 kn, ceste u iznosu 603.526.784,00 kn te stambeni objekti u iznosu 138.397.340,00 kn). Vrijednost zemljišta se odnosi na zemljište Vile Dalmacije u iznosu 787.874.724,00 kn, zemljište odlagališta otpada Karepovac u iznosu 66.287.116,00 kn, zemljište tržnica u iznosu 63.279.810,00 kn dok su ostala zemljišta evidentirana u poslovnim knjigama u vrijednosti 542.969.784,00 kn (najvećim dijelom se odnose na zemljište uz prometnice, pristupne puteve, zemljište za izgradnju stanova i škola).

Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 1.096.626.148,00 kn ili 40,0 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Splita kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše općine Split (dioba 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 poslovnim knjigama su evidentirane pojedine nekretnine koje nisu vlasništvo Grada (prostori i zemljište vraćeni bivšim vlasnicima). Iz navedenog je vidljivo da Grad Split nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati.

Službe Grada za svoje potrebe vode zasebne evidencije o nekretninama. Financijska služba Grada vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Navedeni podaci se stalno usklađuju s obzirom da službe Grada nisu međusobno programski ni na drugi način povezani, a podaci u evidencijama nisu 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.

Grad Split je koncem 2014. u zemljišnim knjigama imao upisana 172 poslovna prostora i 74 stana. Grad je u katastru evidentiran kao posjednik 7 969 867 m² zemljišta (posjedovni list 6 462 K.O. Split), ali ne raspolaže podacima o površini zemljišta upisanih u zemljišne knjige (ne posjeduje izvratke iz zemljišnih knjiga).

Grad Split je koncem 2014. vodio postupke povrata prijašnjim vlasnicima za 192 poslovna prostora i stana. Od 2012. do 2014. ukupno je vlasnicima vraćeno 37 nacionaliziranih poslovnih prostora i stanova, od toga 15 u 2014.

Grad Split vodi evidencije o poslovnim prostorima, stanovima i zemljištu koje sadrže naziv korisnika, adresu, površinu, broj i datum zaključenog ugovora o kupnji ili prodaji, ali ne sadrži podatke o vlasništvu i posjedu (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, 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, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, vrijednost nekretnine i druge). 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 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 Split nije ustrojio registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Split 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. Predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu i 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). Predlaže se da se evidencije o imovini programski povežu s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Grad Split je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Grad je prodavao poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište, kupovao stanove i građevinsko zemljište te koristio dva poslovna prostora fizičke i pravne osobe na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i stanovima utvrđeni su i internim aktima Grada Splita odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Splita broj 30/12), Rješenjem o utvrđivanju početnog iznosa zakupnine za poslovne prostore kojima gospodari grad Split (Službeni glasnik Grada Splita broj 19/14) i Pravilnikom o davanju stanova u najam (Službeni glasnik Grada Splita broj 29/11 i 40/11).

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora je uređeno zasnivanje i prestanak zakupa, međusobna prava i obveze te drugi odnosi u vezi zakupa poslovnih prostora u vlasništvu i poslovni prostori na kojima Grad ima pravo raspolaganja i korištenja te kupoprodaja poslovnog prostora koji se može prodati zakupniku koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu, a prodaje se po tržišnoj cijeni. Poslovni prostori se daju u zakup putem javnog natječaja.

Odlukom je uređeno da gradonačelnik može davati poslovne i druge prostore u vlasništvu Grada, na korištenje ustanovama za predškolski odgoj i obrazovanje, raznim udrugama i udruženjima građana, političkim strankama, likovnim i drugim umjetnicima, strukovnim organizacijama i drugim zaslužnim građanima za obavljanje njihove djelatnosti, na razdoblje ne duže od dvije godine, s kojima se zaključuje ugovor o korištenju na određeno vrijeme. Rješenjem o utvrđivanju početnog iznosa zakupnine za poslovne prostore kojima gospodari grad Split utvrđena je početna cijena zakupnine prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja te prema površini poslovnog prostora.

Početna cijena zakupa do 50,00 m² površine poslovnog prostora bez poreza na dodanu vrijednost iznosi 15 kn/m² do 170 kn/m² dok početna cijena zakupnine za poslovne prostore koje koriste razne strukovne članske organizacije, sindikati, vjerske organizacije, političke organizacije, razne udruge, klubovi, društva te osobe sa statusom umjetnika, sportaša i drugi zaslužni članovi društva bez obzira u kojoj se zoni nalaze, iznosi 7,60 kn/m². Prema navedenoj Odluci, Gradonačelnik može donijeti zaključak o visini zakupnine koja odstupa od navedenog Rješenja, a nije određeno u kojim slučajevima te nisu propisani kriteriji po kojima zakupnina može biti manja od propisane.

Pravilnikom o davanju stanova u najam propisuju se uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje u najam stanova koji su u vlasništvu ili na upravljanju Grada te plaćanje slobodno ugovorene najamnine koju utvrđuje Gradonačelnik posebnim aktom, osim zaštićene najamnine koja se utvrđuje u skladu s Uredbom o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine. Stanovi u vlasništvu odnosno na upravljanju Grada Splita daju se u najam hrvatskim državljanima koji su socijalno ugroženi, a nemaju riješeno stambeno pitanje niti mogućnost da ga riješe na drugi način te imaju prebivalište na području Grada Splita najmanje 15 godina, zatim hrvatskim građanima koji su zaštićeni najmoprimci u stambenom objektu u vlasništvu grada Splita za koji je doneseno rješenje o uklanjanju zbog dotrajalosti i ugrožene stabilnosti, hrvatskim građanima radi stjecanja pravnog položaja kada je takva obveza propisana zakonom ili je utvrđena pravomoćnom sudskom presudom, nadalje, hrvatskim građanima koji su od interesa za Grad Split, a nemaju riješeno stambeno pitanje (odluku donosi gradsko vijeće, a radi se o zaslužnim sportašima, građanima koji se bave humanitarnim ili znanstvenim radom i slično), koji koriste stan na temelju važećeg ugovora o najmu s Gradom bez statusa zaštićenog najmoprimca i koji su zaštićeni najmoprimci u gradskom stanu površinom većem od odgovarajućeg s obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva. Pravo na dodjelu stana u najmu nemaju osobe ako na području Grada Splita imaju useljivu kuću ili stan. Grad Split je 2005. Zaključkom o izmjenama i dopunama Zaključka o visini slobodno ugovorene najamnine za stanove koje daje u najam utvrdio visinu slobodno ugovorene najamnine za I, II i III kategoriju stana koja se nalazi u prvoj, drugoj ili trećoj zoni.

Odluka o raspolaganju zemljišta (osim poslovnih prostora i stanova) nije donesena te se kupnja, odnosno prodaja obavlja na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati i prodavati te način utvrđivanja početne prodajne i kupovne cijene nekretnina, već se kupnja odnosno prodaja određenog zemljišta obavlja uz primjenu odredbi članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09) kojim je regulirana prodaja zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave i Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13), u dijelu koji se odnosi na prodaju zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave odnosno prijenos zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave. 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 Splita te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže utvrditi uvjete, postupke i mjerila po kojima se zemljište može kupovati i prodavati te način utvrđivanja početne prodajne i kupovne cijene nekretnina. 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 Split je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 822 poslovna prostora površine 104 059 m², 638 stanova površine 35 707 m² i 31 694 928 m² građevinskog zemljišta. Grad je utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i 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 69.942.475,00 kn, najma stanova u iznosu 5.479.151,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 621.100,00 kn, prodaje stanova u iznosu 574.399,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 26.076.872,00 kn te drugih oblika raspolaganja zemljištem (služnost, prokop preko gradskog zemljišta i pravo građenja) u iznosu 1.432.614,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 788.812,00 kn, najam stanova u iznosu 59.589,00 kn, nabavu (kupnju) stanova za branitelje (namjenska sredstva) u iznosu 4.794.963,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 124.691.569,00 kn.

Grad Split je u 2013. na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodao tri poslovna prostora ukupne površine 46 m². Ugovori o kupoprodaji za tri poslovna prostora zaključeni su u svibnju 2013. u ukupnom iznosu 621.100,00 kn i tijekom 2013. obveze prema Gradu su podmirene i Gradu plaćeni.

Grad je od 2012. do 2014. prodao osam stanova i to u 2012. četiri stana ukupne površine 254 m² za 502.056,00 kn, u 2013. dva stana ukupne površine 107,18 m² za 1.034.000,00 kn i u 2014. dva stana ukupne površine 63 m² za 78.504,00 kn. Uz navedeno, u 2012. šest stanova je prodano na temelju Uredbe o stambenom zbrinjavanju članova obitelji smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja Domovinskog rata i HRVI iz Domovinskog rata i dragovoljaca iz Domovinskog rata (Narodne novine 86/05), a u 2013. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09). Tijekom 2013. s kupcima su zaključeni kupoprodajni ugovori. Ugovorena je obročna otplata (120 mjesečnih obroka u roku deset godina, uz kamatu 6,00 %).

U 2013. prije prodaje poslovnih prostora i stanova Grad je izradio elaborat o procjeni vrijednosti poslovnih prostora, odnosno stanova.

Grad je za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture (za izgradnju ceste) obvezao fizičkoj osobi kupiti stan, koji je u izgradnji te je do izgradnje stana, osobi iznajmljen stan na rok dvije godine (od 1. siječnja 2013. do 1. siječnja 2015.). Ugovor o najmu stana zaključen je u travnju 2012., mjesečna najamnina iznosila je 300 EUR plativo u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke. Rashodi od najma su u 2013. i 2014. ostvareni u iznosu 59.589,00 kn.

Koncem 2014. Grad Split ima u zakupu poslovni prostor površine 17 m² za strojarnicu vodopada te prostor na fakultetu za obavljanje edukacijskih aktivnosti putem projekta Microsoft Inovacijskog centra. Ugovori i dodaci ugovoru su zaključeni u 2002. (za strojarnicu vodopada) i 2013. za obavljanje edukacijskih aktivnosti. Mjesečna zakupnina za strojarnicu vodopada je ugovorena dodatkom ugovora iz 2013. u visini 2.500,00 kn na rok dvije godine, a ugovor za obavljanje edukacijskih aktivnosti je ugovoren 2013. u visini 7 EUR/m² ili 1.484 EUR uvećano za porez na dodanu vrijednost plativo u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na rok tri godine, do 1. ožujka 2016.

Grad Split je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 822 poslovna prostora ukupne površine 104 059 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi 36 poslovnih prostora površine 33 443 m², devet poslovnih prostora površine 2 730 m² koriste proračunski korisnici Grada bez plaćanja zakupnine (dječji vrtići i područna škola u naselju Sitno Gornje), 23 poslovna prostora površine 2 231 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, 613 poslovnih prostora površine 54 828 m² dano je u zakup (289 poslovnih prostora površine 24 038 koriste udruge uz plaćanje i bez plaćanja zakupnine a 324 poslovna prostora površine 30 790 m² dana su u zakup drugim subjektima), a 141 poslovni prostor površine 10 827 m² se ne koristi (64 poslovna prostora su prazna, 40 prostora je u statusu povrata, 25 poslovnih prostora se koristi za stanovanje (branitelji, socijala), od kojih osam bez naknade i dvanaest poslovnih prostora je ruševno i u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo davanje u zakup).

Tijekom 2013. u zakupu je bilo 632 poslovna prostora. Od ukupno 632 poslovnih prostora, za 310 poslovnih prostora su zaključeni ugovori o zakupu, za 212 poslovnih prostora ugovori o zakupu su istekli, a nisu produženi, a 110 poslovnih prostora je bilo u zakupu bez zaključenih ugovora.

U 2014. od ukupno 613 poslovnih prostora koji su dani u zakup drugim subjektima i raznim udrugama, za 324 poslovna prostora su zaključeni ugovori o zakupu, za 205 poslovnih prostora ugovori o zakupu su istekli, a nisu produženi, a za 84 poslovna prostora nisu zaključeni ugovori o zakupu. Navedene poslove obavljaju referenti u okviru redovnih poslova dodjele i razreza zakupnine. Grad Split je pozivao zakupce na podmirenje duga i zaključivanje novih ugovora o zakupu, ali zakupci nisu podmirili ugovorene obveze te novi ugovori nisu zaključeni, a zakupoprincipi koriste prostor. Prema odredbama članka 6. stavak 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu u roku 30 dana, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac treba raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora. Za poslovne prostore koji su u zakupu bez zaključenih ugovora (jer su ugovori istekli, a novi nisu zaključeni), zakupcima se izdaju računi i naplaćuje se zakupnina koju bi oni inače plaćali da su ugovori produženi (na temelju Rješenja o utvrđivanju početnog iznosa zakupnine za poslovne prostore kojima gospodari Grad Split od 22. svibnja 2014., odnosno utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada iz 2009.).

U 2014. je zaključeno 29 ugovora o zakupu putem javnoga natječaja i 19 ugovora o korištenju na određeno vrijeme na temelju zaključaka gradonačelnika. Također je u 2014. zaključeno 29 ugovora s prijašnjim zakupcima na temelju odredbe članka 6. stavka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kojom je propisano da će zakupodavac sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme (ne dulje od pet godina).

Političkim strankama dana su u zakup ili na korištenje 23 poslovna prostora od kojih četiri u 2014. Gradonačelnik je tijekom 2014. donio dva zaključka o dodjeli na korištenje poslovnih prostora, za jedan poslovni prostor je jednoj političkoj stranci produžen ugovor, a jednoj je zamijenjen poslovni prostor te su u siječnju, svibnju i srpnju 2014. zaključeni ugovori o korištenju poslovnih prostora ukupne površine 394,67 m² na rok dvije godine. Dva poslovna prostora dodijeljeni su političkim strankama bez provedenog natječaja (nisu bili dosadašnji zakupnici poslovnog prostora). Za poslovne prostore ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu 7,60 kn/m² bez poreza na dodanu vrijednost, uz obvezu zakupnicima o plaćanju svih režijskih troškova.

Prema odredbama članka 6. spomenutog Zakona, propisano je da se poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje u zakup putem javnoga natječaja. Zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika su uređena odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Iznimno, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. S obzirom da političke stranke nisu pravne osobe na koje se primjenjuje izuzeće od postupka davanja u zakup putem javnog natječaja te nisu dosadašnji zakupnici poslovnog prostora, za davanje u zakup trebalo je provesti javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci 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 Split je upravljao i raspolagao sa 638 stanova površine 35 707 m² od kojih je 331 stan površine 18 139 m² dan u najam zaštićenim najmoprimcima na neodređeno vrijeme ili na rok tri godine, 126 stanova površine 7 391 m² dano je u najam po tržišnim uvjetima (najamnina je ugovorena na temelju Zaključka o izmjenama i dopunama Zaključka o visini slobodno ugovorene najamnine za stanove koje Grad Split daje u najam), 21 stan površine 1 178 m² dan je u najam osobama koji su od interesa za Grad Split, 140 stanova površine 7 819 m² se bespravno koristi, a 20 stanova površine 1 180 m² nije u upotrebi. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Pravilnika o davanju stanova u najam.

Stanovi sa slobodno ugovorenim najamninom se daju u najam prema redosljedu utvrđenim konačnom listom reda prvenstva, na određeno vrijeme. Grad Split je u 2014. zaključio 66 ugovora o najmu.

Grad je slao opomene za iseljenje bespravnih stanara, dok druge mjere nije poduzimao.

Koncem 2014. Grad Split je u poslovnim knjigama evidentirao 31 694 928 m² zemljišta ukupne vrijednosti 1.460.411.433,00 kn. Grad Split je od 2012. do konca 2014. prodao 31 parcelu građevinskog zemljišta ukupne površine 8 713 m², a cijena je ugovorena u ukupnom iznosu 26.286.228,00 kn.

U 2014. Grad je od ukupno prodanog zemljišta, za potrebe izgradnje škole na predjelu Pazdigrad s trgovačkim društvom u svome vlasništvu zamijenio zemljište površine 5 168 m² vrijednosti 12.283.580,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječajâ u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno odredbama Zakona o prostornom uređenju.

Grad je od 2012. do 2014. kupovao zemljište za izgradnju cesta, sveučilišni kampus i izgradnju škola. U 2014. je kupio zemlju za izgradnju cesta u iznosu 29.601.154,00 kn, izgradnju škole na Pazdigradu u iznosu 16.107.847,00 kn i sanaciju odlagališta otpada Karepovac u iznosu 802.179,00 kn ili u ukupnom iznosu 46.511.180,00 kn. Nabava građevinskog zemljišta za potrebe izgradnje gradskih prometnica, škole i odlagališta komunalnog otpada je obavljena na temelju kupoprodajnih ugovora zaključenih s vlasnicima zemljišta (pravne i fizičke osobe), nagodbi o naknadi te zamjenom zemljišta s trgovačkim društvom u svome vlasništvu. Procjenu vrijednosti zemljišta obavljali su ovlašteni sudski vještaci za graditeljstvo.

Ugovorima su utvrđena međusobna prava i obveze prodavatelja i kupca vezanih uz isplatu ugovorene cijene i prijenos prava vlasništva nad nekretninom. Ugovorena je cijena zemljišta u iznosu 329,00 kn/m² do 2.190,00 kn/m². Ugovori o kupoprodaji ovjereni su kod javnog bilježnika. Ugovorena naknada za zemljište isplaćivana je prodavateljima u obrocima ili odjednom.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup u skladu s odredbama 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 natječajâ 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. S obzirom na značajan broj poslovnih prostora i stanova koji se bespravno koriste (od kojih je dio na atraktivnim lokacijama), za koje su ugovori o zakupu, najmu ili privremenom korištenju istekli ili nisu zaključeni ugovori o korištenju poslovnih prostora i stanova te ne plaćaju zakupninu odnosno najamninu, predlaže poduzimanje aktivnosti kako bi poslovni prostori i stanovi koristili u skladu s propisima odnosno kako bi se riješilo pitanje bespravnog korištenja poslovnih prostora i stanova.

Također, predlaže donijeti pisane procedure za provedbu postupaka produljenja ugovora o zakupu poslovnih prostora, kojima bi se, između ostaloga, odredile osobe zadužene za provedbu postupaka produljenja, radnje koje se trebaju poduzeti prije isteka ugovora te radnje vezane uz provjeru namjenskog korištenja odnosno korištenja poslovnih prostora u skladu s ugovorom. Predlaže aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora te pravodobnom poduzimanju radnji vezano uz produljenje ugovora o zakupu sa zakupcima koji udovoljavaju propisane uvjete čime bi se smanjio broj poslovnih prostora koji se koriste bez pravne osnove. 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 Split je imao 480 zaposlenika (458 u upravnim odjelima i službama Grada i tri dužnosnika te 19 osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se obavljaju u Službi pravne zaštite i za stanove i za poslovne prostore te u Službi za imovinskopravne poslove, izgradnju i geodeziju. Određeno je 69 zaposlenika za poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje svim nekretninama.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Split je ustrojio Službu za unutarnju reviziju. Unutarnjim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti interne akte odnosno donijeti pisane procedure kojima treba detaljno utvrditi postupke upravljanja i raspolaganja nekretninama. S obzirom na utvrđene popuste u dijelu evidencija o nefinancijskoj imovini, normativnom uređenju te postupcima upravljanja i raspolaganja nekretninama, Državni ured za reviziju predlaže unutarnjim revizijama obuhvatiti aktivnosti vezane uz navedena područja.

Grad Stari Grad

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Stari Grad kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada je 52,59 km², a obuhvaća pet naselja s 2 781 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 86.515.914,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.449.329,00 kn ili 5,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 61.841.507,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 24.674.407,00 kn.

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

Tablica broj 35

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Stari Grad 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)	15.527.849,00	15.580.859,00	15.580.859,00
2.	Građevinski objekti	28.257.411,00	27.659.738,00	35.147.104,00
3.	Imovina u pripremi	3.007.663,00	3.007.663,00	3.007.663,00
4.	Druga imovina	7.088.500,00	7.396.816,00	8.105.881,00
	Ukupno	53.881.423,00	53.645.076,00	61.841.507,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Stari Grad koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 236.347,00 kn ili 0,4 %, a koncem 2014. veća je za 8.196.431,00 kn ili 15,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 61.841.507,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 56,8 %, zemljište s 25,2 %, druga imovina s 13,1 % i imovina u pripremi s 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 nedovršene objekte kanalizacijske mreže preuzete od bivših mjesnih zajednica.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 17.357.770,00 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 i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 138.818,00 kn, što čini 0,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 36 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Stari Grad za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 36

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	196.709,00	168.414,00	137.418,00
2.	Najam stanova	1.500,00	0,00	1.400,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	10.123,00	0,00
	Ukupno	198.209,00	178.537,00	138.818,00

Grad Stari Grad je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. manje za 19.672,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 39.719,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Grada Stari Grad, na koncu 2014. Grad raspolaže sa 17 poslovnih prostora, dva stana te 35 852 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 37 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Stari Grad.

Tablica broj 37

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	17	17	17
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 284	2 284	2 284
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	201	201	201
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	35 872	35 852	35 852

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 Stari Grad na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 15.580.859,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 35.147.104,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 28.081.286,00 kn ili 79,9 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Stari Grad kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Odluke arbitražnog vijeća Komisije Vlade Republike Hrvatske o podjeli imovine bivše općine Hvar iz 1996. te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta i građevinskih objekata koji su pripali Gradu po Odluci arbitražnog vijeća Komisije Vlade Republike Hrvatske o podjeli imovine bivše općine Hvar iz 1996. Grad Stari Grad je za dio nekretnina procijenio vrijednost nekretnina (procjene sudskog vještaka) i unio ih u poslovne knjige (tri zgrade, knjižnica i čitaonica) dok su za preostale nekretnine pokrenuti postupci uknjižbe i zatražena je procjena nekretnina radi evidentiranja u poslovnim knjigama. Prema procjeni Grada Stari Grad do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 60,0 % nekretnina i približno toliko je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju Gradu. Iz navedenog je vidljivo da Grad Stari Grad 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Grad Stari Grad je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Grad vodi evidenciju imovine iskazane u poslovnim knjigama s podacima o vlasništvu (broj zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, površina, vrsta vlasništva), vrijednosti nekretnine, korisniku nekretnine i napomenama. Grad je upisao vlasništvo za poslovne prostore i stanove u zemljišne knjige.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Grada Stari Grad nisu upisane hipoteke. Grad ne vodi sudske sporove vezane za nekretnine osim sporova koji se vode za isplatu naknade za deposediranu imovinu.

Koncem 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.

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. Grad Stari Grad nije ustrojio registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje poduzimati aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Stari Grad 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu i 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Grad Stari Grad je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te je 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 Stari Grad odnosno odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada, te u 2012. odluku o građevinskom zemljištu, odluku o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora i odluku o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada.

Grad je propisao ovlasti, dužnosti i procedure za upravljanje, raspolaganje i evidentiranje nekretnina. Propisan je proces upravljanja imovinom s propisanim postupcima, proces prodaje gradske imovine i kupnje nekretnina s postupkom uređivanja vlasništva i prodaje gradske imovine, postupkom kupnje nekretnina te postupkom izvlaštenja koji sadrže opis procesa, povezanost s drugim procesima odnosno postupcima, dijagram tijeka aktivnosti, opis aktivnosti u postupku, odgovorne osobe i ovlaštenja, rok za izvršenje i dokumentaciju koja prati aktivnosti.

Prema odluci o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada, raspolaganje nekretninama je stjecanje, otuđenje, zamjena, davanje i primanje na dar nekretnina, davanje u zakup i drugi načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada u skladu s zakonskim propisima, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. Za kupnju nekretnina propisano je da ukoliko je Grad zainteresiran za točno određenu nekretninu, kupnja će se obaviti izravnom pogodbom po tržišnoj cijeni. Zamjena se prema odluci provodi putem javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom (ako je Grad zainteresiran za točno određenu nekretninu), uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine.

Grad Stari Grad nije donio odluku o davanju u najam stanova, odnosno nije utvrdio mjerila i kriterije za dodjelu stanova u najam.

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 Stari Grad 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja stanovima uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri davanju stanova u najam.

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 Stari Grad je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 17 poslovnih prostora površine 2 284 m², dva stana površine 201 m² i 35 852 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 502.541,00 kn, najma stanova u iznosu 2.900,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 10.123,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi vezano uz obročno plaćanje nabavljenog zemljišta za deponij u 2011. u iznosu 113.010,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi devet poslovnih prostora površine 1 771 m², tri prostora površine 88 m² koriste udruge uz plaćanje zakupnine, dva poslovna prostora površine 121 m² dana su u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu, a tri prostora površine 304 m² se ne koristi, jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. u zakupu su bila dva poslovna prostora ukupne površine 121 m². Ugovor o zakupu poslovnog prostora površine 110 m² zaključen je s prijašnjim zakupcem na temelju odredbe članka 6. stavka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kojom je propisano da će zakupodavac sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od pet godina. Drugi poslovni prostor površine jedanaest m² dan je u zakup Turističkoj zajednici Grada Starog Grada na temelju odredbe članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kojom je propisano da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa 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 jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Tri prostora površine 88 m² dana su na korištenje udrugama uz plaćanje zakupnine na temelju ugovora, bez provedenog javnog natječaja. 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 pravne osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 151.121,00 kn.

Grad Stari Grad je u 2014. imao u vlasništvu dva stana površine 201 m² od kojih je jedan stan površine 53 m², odlukom gradskog vijeća iz 2009., dan u najam socijalno ugroženim osobama dok drugi stan zbog ruševnosti nije u upotrebi. U 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje stana odnosno dovođenje objekta u funkciju. U 2014. prihodi od najma stana ostvareni su u iznosu 1.400,00 kn.

Grad Stari Grad je u 2013. prodao zemljište površine 20 m², radi formiranja neizgrađene građevinske čestice. Prihod je ostvaren u iznosu 10.123,00 kn. Prodaja je obavljena u skladu s odredbama odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama.

Koncem 2014. Grad Stari Grad je raspolagao s 35 852 m² 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 davanje poslovnih prostora u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. 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 odnosno najam, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Stari Grad je imao jedanaest zaposlenika (deset u jedinstvenom upravnom odjelu i 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.

Grad Supetar

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Supetar kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada je 30 km², a obuhvaća četiri naselja s 4 074 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 137.013.208,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 5.454.345,00 kn ili 4,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 108.793.254,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 28.219.954,00 kn.

U tablici broj 38 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Supetra na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 38

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Supetra 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)	9.674.134,00	9.380.496,00	9.609.174,00
2.	Građevinski objekti	36.938.890,00	41.233.762,00	42.312.616,00
3.	Imovina u pripremi	46.891.753,00	49.740.785,00	54.147.088,00
4.	Druga imovina	1.760.620,00	1.693.857,00	2.724.376,00
	Ukupno	95.265.397,00	102.048.900,00	108.793.254,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Supetra koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 6.783.503,00 kn ili 7,1 %, a koncem 2014. za 6.744.354,00 kn ili 6,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 108.793.254,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje sa 49,8 %, građevinski objekti s 38,9 %, zemljište s 8,8 % i druga imovina s 2,5 %. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na školsku sportsku dvoranu, ceste, kanalizaciju, javnu rasvjetu čija je izgradnja u tijeku te na raznu projektnu dokumentaciju čija je izrada u tijeku. 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 36.428.933,00 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 te na naknadu za koncesiju na turističko zemljište u kampovima) ostvareni su u iznosu 16.052.636,00 kn, što čini 44,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 39

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	515.043,00	462.540,00	680.130,00
2.	Najam stanova	10.793,00	13.062,00	14.473,00
3.	Prodaja zemljišta	600.590,00	1.025.556,00	12.726.949,00
4.	Drugi oblici raspolaganja zemljištem	0,00	0,00	3.500,00
	Ukupno	1.126.426,00	1.501.158,00	13.425.052,00

Grad Supetar je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 374.732,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 11.923.894,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Grada Supetra, na koncu 2014. Grad raspolaže sa 42 poslovna prostora, osam stanova te 68 687 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 40 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Supetra.

Tablica broj 40

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Supetra 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	3 819	3 819	3 819
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	8	8	8
2.	Površina stanova u m ²	474	474	474
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	82 025	81 369	68 687

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 Supetra na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 9.609.174,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 42.312.616,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 11 887.667,00 kn ili 28,1 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Supetra kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koja su pripala Gradu Supetru u vlasništvo po odluci arbitražnog vijeća Komisije Vlade Republike Hrvatske o podjeli imovine bivše općine Brač iz srpnja 1996. te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirani dio poslovnih zgrada odnosno prostora i zemljišta. Grad Supetar 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Grad Supetar je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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.

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. Grad Supetar nije ustrojio registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Supetar 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu i 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. 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Grad Supetar je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te stanove u najam. Grad je prodavao i kupovao građevinsko zemljište te koristio poslovne prostore drugih pravnih osoba na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Supetra odnosno Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Supetra (Službeni glasnik 4/12), Odlukom o visini zakupnina u postupku davanja u zakup poslovnog prostora u vlasnosti - korištenju Grada Supetra (Službeni glasnik 4/12, 12/12, 17/12, 11/13, 8/14), Odlukom o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje (Službeni glasnik 24/13), Odlukom o otuđenju nekretnina i davanju suglasnosti za provedbu javnog natječaja prikupljanja najpovoljnijih pismenih ponuda za prodaju neizgrađenog građevnog zemljišta (Službeni glasnik 8/11) i Odlukom o prodaji i raspisivanju natječaja za prodaju nekretnine u poslovnoj zoni (Službeni glasnik 17/13, 22/13).

Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Supetra, propisani su uvjeti i postupak zasnivanja zakupa poslovnih prostora provođenjem javnog natječaja, prestanak zakupa te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnih prostora u vlasništvu Grada te uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada, način utvrđivanja cijene pri prodaji (tržišna cijena koju utvrđuje sudski vještak). Gradonačelnik odlukom utvrđuje visinu zakupnine prema djelatnosti koja se obavlja u prostoru i površini prostora.

Odlukom o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje su uređeni uvjeti i postupak za davanje prostora na privremeno korištenje udrugama, likovnim i drugim umjetnicima, političkim strankama, te drugim neprofitnim organizacijama za njihovu djelatnost. Privremenim korištenjem, prema odluci, smatra se kontinuirano svakodnevno ili periodično korištenje koje traje određeno vrijeme, ne duže od godinu dana. Postupak davanja prostora na privremeno korištenje se provodi putem javnog natječaja. Naknadu za privremeno korištenje prostora određuje gradonačelnik posebnom odlukom za svaki prostor. Iznimno, gradonačelnik je ovlašten osloboditi određenog korisnika plaćanja naknade, ukoliko procijeni da je njegov program od posebnog interesa za Grad.

Davanje stanova u najam i kupnja građevinskog zemljišta obavljana je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati i davati u zakup te način utvrđivanja početnih cijena nekretnina.

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 Supetra 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja stanovima uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri stjecanju zemljišta te davanju stanova u najam.

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 Supetar je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 42 poslovna prostora površine 3 819 m², osam stanova površine 474 m² i 68 687 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 1.657.713,00 kn, najma stanova u iznosu 38.328,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 14.353.095,00 kn te od naknada za koncesije na turističko zemljište u kampovima u iznosu 3.500,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 72.935,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 6.094.766,00 kn.

Na koncu 2014. Grad Supetar ima u zakupu dva poslovna prostora ukupne površine 79 m² (za potrebe pohrane arhive). Poslovni prostor površine 40 m² zakupljen je na temelju ugovora zaključenih u 2012., 2013. i 2014. na rok dvanaest mjeseci i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 1.040,00 kn, a poslovni prostor površine 39 m² zakupljen je na temelju ugovora zaključenog u 2013. na rok do 31. prosinca 2015. i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 1.900,00 kn.

Grad Supetar je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 42 poslovna prostora ukupne površine 3 819 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi sedam poslovnih prostora površine 836 m², dva poslovna prostora površine 63 m² koriste političke stranke od kojih jedna bez plaćanja zakupnine, 14 poslovnih prostora površine 457 m² koriste udruge od kojih pet bez plaćanja zakupnine, devet poslovnih prostora površine 1 465 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a deset poslovnih prostora površine 998 m² se ne koristi, jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Supetra, u 2013. i ranijim godinama dano je u zakup putem javnog natječaja 19 poslovnih prostora ukupne površine 1 662 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 46.620,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspolaže (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje ili se ne koriste) dani su na korištenje pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine.

Pet poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, po provedenom natječaju i bez zakupnine te jedan poslovni prostor političkim strankama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka gradskog poglavarstva odnosno gradonačelnika iz ranijih godina. Poslovni prostori su dani na korištenje udrugama prema Odluci o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. 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.

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. Grad Supetar je upravljao i raspolagao s osam stanova ukupne površine 474 m², od kojih su dva stana površine 130 m² dana u najam zaštićenim najmoprimcima a šest stanova površine 344 m² je dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom. Davanje stanova u najam obavljeno je u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Grad Supetar je od 2012. do konca 2014. prodao tri građevinska zemljišta (od kojih se jedno zemljište nalazi u poslovnoj zoni, a dva izvan poslovne zone) ukupne površine 13 957 m².

Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbama Odluke o otuđenju nekretnina i davanju suglasnosti za provedbu javnog natječaja prikupljanja najpovoljnijih pismenih ponuda za prodaju neizgrađenog građevnog zemljišta. Prodaja zemljišta u poslovnoj zoni obavljena je u skladu s odredbama Odluke o prodaji i raspisivanju natječaja za prodaju nekretnine u poslovnoj zoni. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 14.353.095,00 kn. navedenom razdoblju Grad je kupio dva građevinska zemljišta ukupne površine 74 899 m² od čega od Hrvatskih šuma 74 831 m² za poslovnu zonu i fizičke osobe 68 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012. i 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 5.440,00 kn. Za zemljište za poslovnu zonu Grad je platio naknadu za izdvajanje šumskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u iznosu 717.564,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta od fizičke osobe obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture (pristupnog puta) na temelju odluke gradonačelnika u skladu s odredbama Statuta Grada.

Koncem 2014. Grad Supetar je raspolagao sa 68 687 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 davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama i političkim strankama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se 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 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 Supetar je imao 16 zaposlenika (14 u upravnim odjelima, dužnosnika i jednog zaposlenika na javnim radovima). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se obavljaju u Odsjeku za opću upravu i samoupravu te odsjeku za komunalne poslove i upravljanje imovinom. Određena su dva zaposlenika za poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Grad Trilj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Trilj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada je 267,00 km². Pripada u brdsko-planinsko područje prema odredbama Zakona o brdsko-planinskim područjima i obuhvaća 26 naselja s 9 109 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 90.644.246,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.875.938,00 kn ili 2,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 73.231.299,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 17.412.947,00 kn.

U tablici broj 41 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Trilja na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 41

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Trilja 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)	2.309.375,00	2.334.620,00	3.170.270,00
2.	Građevinski objekti	67.193.914,00	65.406.552,00	65.320.481,00
3.	Imovina u pripremi	102.788,00	102.788,00	102.788,00
4.	Druga imovina	6.106.845,00	5.594.305,00	4.637.760,00
	Ukupno	76.505.972,00	73.438.265,00	73.231.299,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Trilja koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 3.067.707,00 kn ili 4,0 %, a koncem 2014. za 206.966,00 kn ili 0,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 73.231.299,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 89,2 %, druga imovina sa 6,3 %, zemljište sa 4,3 % 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 te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na radove na rekonstrukciji područne škole u naselju Kamensko koji nisu dovršeni.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 17.424.844,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 47.355,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Grad Trilj je ostvario je prihode od zakupa poslovnih prostora za 2012. u iznosu 57.965,00 kn, u 2013. u iznosu 53.660,00 kn i u 2014. u iznosu 47.355,00 kn, odnosno od 2012. do 2014. u ukupnom iznosu 158.980,00 kn.

Prema podacima Grada Trilja, na koncu 2014. Grad raspolaže s 14 poslovnih prostora te 240 863 m² građevinskog zemljišta.

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

Tablica broj 42

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Grada Trilja 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	14	14	14
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 650	2 650	2 650
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	234 731	235 292	240 863

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 Trilja na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 3.170.270,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 65.320.481,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 9.550.042,00 kn ili 14,6 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Trilja kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentirana sva imovina u vlasništvu Grada Trilja (zemljište upisano u osam katastarskih općina: Čaporice, Kamensko, Košute, Ugljane, Vedrine, Velić, Vojnić, Voštane, i dva stana koji su pripali Gradu Trilju po Odluci arbitražnog vijeća Komisije Vlade Republike Hrvatske u postupku raspodjele i preuzimanja nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše općine Sinj iz listopada 1996.) i dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi, a nije utvrđena odnosno procijenjena vrijednost imovine (zemljište i ceste).

Iz navedenog je vidljivo da Grad Trilj 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Grad Trilj je ustrojio i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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.

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. Grad Trilj nije ustrojio registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Trilj 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu Trilju i 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. 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Grad Trilj je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, kupovao građevinsko zemljište te koristio poslovne prostore drugih pravnih osoba na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Trilja odnosno Odlukom o poslovnim prostorijama i Odlukom o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama.

Odlukom o poslovnim prostorijama su utvrđeni uvjeti i način korištenja te davanje u zakup poslovnih prostora putem javnog natječaja te je posebnim rješenjem utvrđena visina zakupnine.

Odlukom o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama je propisano da Grad raspolaže nekretninama na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Prema odluci o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama, raspolaganje nekretninama je stjecanje, otuđenje, zamjena, davanje u zakup i drugi načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada u skladu s zakonskim propisima, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. Davanje i primanje na dar nekretnina kao način raspolaganja nekretninama nije propisan, kao ni kome se mogu darovati nekretnine uz koje uvjete, odnosno tko i na koji način može zatražiti nekretninu te mjerila i kriteriji dodjele u postupku darovanja.

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 Trilja 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, postupke i kriterije davanja u zakup poslovnih prostora 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 Trilj je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 14 poslovnih prostora površine 2 650 m² i 240 863 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 158.980,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 4.449,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 860.895,00 kn.

Na koncu 2014. Grad Trilj ima u zakupu poslovni prostor i zemljište površine 14 831 m² (za sportsko rekreacijski centar). Poslovni prostor zakupljen je od Republike Hrvatske na temelju ugovora zaključenog u 2011. na rok 30 godina uz naknadu 1.000,00 kn/ha godišnje, što za ukupnu površinu nekretnine iznosi 1.483,10 kn godišnje.

Grad Trilj je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 14 poslovnih prostora ukupne površine 2 650 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi šest prostora površine 1 304 m², pet prostora površine 648 m² koriste proračunski korisnici Grada bez plaćanja zakupnine, dva prostora površine 483 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a jedan površine 215 m² koristi korisnik državnog proračuna uz ugovorenu zakupninu.

Dva poslovna prostora dana su na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka gradskog poglavarstva odnosno gradonačelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju 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.

Grad je u 2006. dao u zakup poslovni prostor Ministarstvu unutarnjih poslova površine 215 m². Ugovorom o zakupu, ugovoren je rok zakupa do 2011. i mjesečna zakupnina u iznosu 4.305,00 kn. Dodatkom ugovora iz 2011. je produžen rok zakupa do 2016. U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 47.355,00 kn.

Grad Trilj je od 2012. do konca 2014. kupio 13 građevinskih zemljišta ukupne površine 6 132 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 860.895,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje osnovne škole i sportske dvorane (5 571 m²) te poslovnu zonu (561 m²) na temelju odluke gradskog vijeća i provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Statuta Grada.

Koncem 2014. Grad Trilj je raspolagao sa 240 863 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 davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama 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 u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Trilj je imao 14 zaposlenika (12 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.

Grad Trogir

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Trogir kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada je 39,10 km², a obuhvaća osam naselja s 13 192 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 193.695.336,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 7.816.661,00 kn ili 4,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 95.521.075,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 98.174.261,00 kn.

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

Tablica broj 43

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Trogira 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)	4.152.228,00	4.152.228,00	4.152.228,00
2.	Građevinski objekti	45.041.298,00	44.237.877,00	43.339.223,00
3.	Imovina u pripremi	30.655.200,00	31.963.554,00	34.689.233,00
4.	Druga imovina	13.682.540,00	13.106.096,00	13.340.391,00
	Ukupno	93.531.266,00	93.459.755,00	95.521.075,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Trogira koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 71.511,00 kn ili 0,1 %, a koncem 2014. veća je za 2.061.320,00 kn ili 2,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 95.521.075,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 45,4 %, imovina u pripremi s 36,3 %, druga imovina sa 14,0 % i zemljište sa 4,3 %. 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 projektnu dokumentaciju i pripremne radove na izgradnji objekata komunalne infrastrukture.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 55.528.572,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora, najma stanova i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 2.537.562,00 kn, što čini 4,6 % 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 Trogira za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 44

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Proda poslovnih prostora	895.878,00	0,00	222.374,00
2.	Zakup poslovnih prostora	2.307.160,00	2.296.799,00	2.120.756,00
3.	Najam stanova	29.525,00	18.104,00	16.510,00
4.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	177.922,00
	Ukupno	3.232.563,00	2.314.903,00	2.537.562,00

Grad Trogir je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. manje za 917.660,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 222.659,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Grada Trogira, na koncu 2014. Grad raspolaže sa 65 poslovnih prostora, 16 stanova te 261 170 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 Trogira.

Tablica broj 45

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Trogira 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	65	65
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	10 380	10 380	10 380
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	16	16	16
2.	Površina stanova u m ²	919	919	919
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	261 170	261 170	261 170

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Trogira na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 4.152.228,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 43.339.223,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 36.438.337,00 kn ili 84,1 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Trogira 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 nije evidentirana sva imovina kojom upravlja i raspolaže, a odnosi se na pojedine zgrade, zemljišta, ceste i parkirališta, groblja i javnih površina. Iz navedenog je vidljivo da Grad Trogir 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjeranju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Grad Trogir je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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 kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Unutarnji revizor Grada Trogira je tijekom 2012. obavio reviziju postupaka upravljanja i evidentiranja imovine u vlasništvu Grada te je u nalazu izvješća naveo da službe koje se bave imovinsko pravnim poslovima i vođenjem evidencije o imovini u vlasništvu Grada ne dostavljaju računovodstvu ažurno podatke o imovini radi evidentiranja i usklađivanja knjigovodstvenih podataka iz kojih razloga postoje značajne nekretnine u vlasništvu Grada koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama. U nalazu izvješća se navodi da je za evidentiranja imovine u poslovnim knjigama potrebna procjena vrijednosti imovine od ovlaštenog procjenitelja, a da za usluge procjene imovine nisu osigurana sredstva u proračunu Grada. Također se navodi da se redovito ne obavlja procjena stupnja dovršenosti imovine u pripremi iz kojih razloga se više godina evidentira veća vrijednost imovine u pripremi.

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 za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad Trogir nije ustrojio registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Trogir 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 njeno evidentiranje u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu Trogiru i 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Grad Trogir je od 2012. do 2014. davao u zakup i na korištenje poslovne prostore i stanove u najam. Grad je prodavao poslovne prostore i građevinsko zemljište, kupovao poslovne prostore i građevinsko zemljište te koristio poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Trogira odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Službeni glasnik 3/12, 9/12 i 4/14) kojom su propisane djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja te način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada, Odlukom o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Trogira (Službeni glasnik 8/09), Rješenjem o visini zakupnine za korištenje poslovnih prostora na području Grada Trogira (Službeni glasnik 6/12, 9/12, 13/13 i 4/14) i Pravilnikom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova (Službeni glasnik 3/98 i 10/09). Odlukom o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama utvrđena su pravila u vezi stjecanja, raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada, pravila provođenja natječaja za prodaju nekretnina, ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama te pravila za davanje u zakup javnih i drugih zemljišnih površina. Nekretnine, Grad stječe, otuđuje ili na dugi način s njima raspolaže na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnim cijenama. Natječaj za prodaju nekretnina provodi se putem licitacije ili sustavom zatvorenih ponuda, a obavezno se oglašava u sredstvima javnog informiranja.

Kupnja nekretnina, prodaja građevinskog zemljišta, prodaja poslovnih prostora i davanje u zakup građevinskog zemljišta obavljana je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

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 Trogira, 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 Trogir je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 65 poslovnih prostora površine 10 380 m², 16 stanova površine 919 m² i 261 170 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 nekretnina. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 6.724.715,00 kn, najma stanova u iznosu 64.139,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 1.118.252,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 177.922,00 kn. Rashodi za zakup su ostvareni za nabavu (kupnju) poslovnog prostora u iznosu 132.847,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 2.888.200,00 kn.

Grad Trogir je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodao poslovni prostor površine 34 m². Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u prosincu 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je i plaćena u iznosu 222.374,00 kn. Prije prodaje poslovnog prostora gradsko vijeće je utvrdilo razloge i ekonomsku opravdanost prodaje poslovnog prostora. U navedenom razdoblju Grad je također prodao nekretninu površine 82 m² (u naravi stara kamena zgrada u povijesnoj jezgri Grada). Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je s fizičkom osobom u kolovozu 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 1.415 EUR/m² odnosno ukupno 116.030 EUR plativo po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Prema ugovoru kamena zgrada kao kulturno dobro je bila u dotrajalom i ruševnom stanju, neuseljiva i kao takva je predstavljala prijetnju po život građana i posjetitelja Grada. Prema odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnog dobra (Narodne novine 69/99 i 151/03) vlasnik je dužan čuvati i redovito održavati kulturno dobro. Grad nema financijska sredstava za održavanje objekta te je odlučio nekretninu prodati.

Grad je u 2012. ostvario rashode u iznosu 132.847,00 kn za nabavu poslovnog prostora, a tijekom 2012. i 2013. je nabavio više parcela građevinskog zemljišta ukupne površine 1 973 m² za što je utrošio sredstva u iznosu 2.888.200,00 kn. Nabava građevinskog zemljišta obavljala se za potrebe izgradnje nerazvrstanih cesta, trgova te pješačkih nogostupa i formiranja građevinskih čestica.

Od 2012. do 2014. Grad Trogir je zaključio dva ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu drugih subjekata. Poslovni prostor površine 87 m² zakupljen je za potrebe dječjeg vrtića tri godine (1. srpnja 2012. do 30. lipnja 2015.) i ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 7.543,00 kn. Rashodi na ime zakupa su ostvareni u 2012. u iznosu 45.257,00 kn te u 2013. u iznosu 90.515,00 kn i 2014. u iznosu 90.515,00 kn. Drugi poslovni prostor površine 1 726 m² je zakupljen za potrebe doma kulture „Mosorov dom“ kojim je ugovorena mjesečna zakupnina u iznosu 140.000,00 kn. Rashodi na ime zakupa su ostvareni u 2012. u iznosu 1.680.000,00 kn te u 2013. u iznosu 1.680.000,00 kn i 2014. također u iznosu 1.680.000,00 kn.

Od 2012. do 2014. Grad je imao u zakupu zemljište (nema podataka o površini zemljišta) za potrebe odlaganja cijevi za potrebe izgradnje sustava odvodnje. Grad je bio u zakupu od 1998., bez zaključenog ugovora i bez plaćanja zakupnine, a ugovor o zakupu je zaključen s fizičkom osobom u rujnu 2014. te je ugovorom utvrđen dug Grada kao zakupoprimca za korištenje zemljišta u prethodnim godinama u iznosu 96.467,00 kn te je ugovorena zakupnina za svaku slijedeću godinu u iznosu 15.130,00 kn. Rashodi na ime zakupa zemljišta ostvareni su u iznosu 111.597,00 kn odnosi se na naknadu za dosadašnje korištenje u iznosu 96.467,00 kn i na naknadu za korištenje zemljišta u 2014. u iznosu 15.130,00 kn.

Grad Trogir je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 65 poslovnih prostora ukupne površine 10 380 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi devet poslovnih prostora površine 753 m², 21 poslovni prostor površine 7 810 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada i proračunski korisnici bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 327 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 250 m² koriste udruge s područja Grada (od čega tri poslovna prostora površine 113 m² bez plaćanja zakupnine, a četiri poslovna prostora površine 136 m² uz plaćanje zakupnine), 24 poslovna prostora površine 1 146 m² koriste pravne i fizičke osobe (poduzetnici) kojima je poslovni prostor ustupljen na temelju javnog natječaja, a tri poslovna prostora površine 94 m² su izvan uporabe. Za poslovne prostore izvan upotrebe Grad je poduzimao mjere stavljanja istih u upotrebu na način da je 2014. raspisao natječaj za obavljanje djelatnosti turističke agencije i djelatnosti trgovine, ali nije bilo odgovarajućih ponuda, a za zakup poslovnog prostora za potrebe političkih stranaka pristigla je jedna nepotpuna ponuda. Na koncu 2014. Grad je ponovno raspisao natječaj radi davanja u zakup navedenih poslovnih prostora.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, dana su u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup 24 poslovna prostora ukupne površine 1 146 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu. Sedam poslovnih prostora kojima Grad upravlja i raspolaže dani su na korištenje udrugama, četiri poslovna prostora dana su putem javnog natječaja, a tri neposrednom pogodbom uz plaćanje naknade utvrđene odlukom Grada. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Grad Trogir koncem 2014. je upravljao i raspolagao sa 16 stanova ukupne površine 919 m², koji su dani u najam zaštićenim najmoprimcima.

Koncem 2014. Grad Trogir je raspolagao sa 261 170 m² građevinskog zemljišta. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

U 2014. Grad Trogir je prodao jednu parcelu zemljišta površine 93 m² i ostvario prihode u iznosu 177.922,00 kn te je tijekom 2012. i 2013. nabavio više parcela građevinskog zemljišta ukupne površine 1 973 m² za što su ostvareni rashodi u iznosu 2.888.200,00 kn. Prodaja i kupnja građevinskog zemljišta tijekom 2012. i 2013. obavljala se za potrebe izgradnje nerazvrstanih cesta, trgova te pješačkih nogostupa i formiranja građevinskih čestica.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže 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 pri kupnji i uzimanju u zakup nekretnina utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Grada.

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

Na koncu 2014. Grad Trogir je imao 78 zaposlenika (72 u upravnim odjelima, tri dužnosnika i tri osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju dva zaposlenika u Upravnom odjelu za poslove gradonačelnika i gradskog vijeća, a dio poslova se obavlja u Upravnom odjelu za komunalno gospodarstvo. Kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom te ovlasti i nadležnosti osoba zaduženih za pojedine aktivnosti.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Trogir je ustrojio Službu za unutarnju reviziju.

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

Grad Vis

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Vis kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada Visa je 52,00 km², a obuhvaća jedanaest naselja s 1 934 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 73.051.623,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 7.634.453,00 kn ili 11,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 63.987.907,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 9.063.716,00 kn.

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

Tablica broj 46

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Visa 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)	268.894,00	365.487,00	365.487,00
2.	Građevinski objekti	26.386.300,00	35.802.054,00	36.430.331,00
3.	Imovina u pripremi	14.526.760,00	15.109.503,00	16.080.388,00
4.	Druga imovina	6.525.477,00	5.818.808,00	11.111.701,00
	Ukupno	47.707.431,00	57.094.852,00	63.987.907,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Visa koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 9.387.421,00 kn ili 19,7 %, a koncem 2014. za 6.893.055,00 kn ili 12,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazan je u iznosu 63.987.907,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 56,9 %, imovina u pripremi s 25,1 %, druga imovina s 17,4 % i zemljište s 0,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, ceste i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na ceste, kanalizaciju i sanaciju deponija čija je izrada u tijeku, a vrijednost druge imovine na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 20.372.420,00 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 4.229.134,00 kn, što čini 20,8 % 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 Visa za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 47

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	817.631,00	811.430,00	951.458,00
2.	Najam stanova	12.534,00	9.716,00	9.696,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	191.130,00	3.267.980,00
	Ukupno	830.165,00	1.012.276,00	4.229.134,00

Grad Vis je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 182.111,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 3.216.858,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Grada Visa, na koncu 2014. Grad raspolaže s 54 poslovna prostora i 12 stanova, a nema podatke o ukupnoj površini zemljišta.

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

Tablica broj 48

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Visa 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	50	54
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 912	16 149	17 261
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	12	12	12
2.	Površina stanova u m ²	489	489	489

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 Visa na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 365.487,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 36.430.331,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 7.475.118,00 kn ili 20,5 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Visa kao jedinice lokalne samouprave te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Sporazum o razdiobi imovine između bivše Općine Vis i Komiža nije sačinjen i diobena bilanca nije sastavljena, međutim u poslovnim knjigama je iskazan dio nekretnina u okviru katastarske općine Vis, odnosno kod iskazivanja imovine korišteno je teritorijalno načelo.

Grad Vis je ustrojio i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana vrijednost), osim zemljišta koje vodi samo po vrijednosti.

U poslovnim knjigama nije evidentirana sva imovina u vlasništvu Grada Visa. U poslovnim knjigama je evidentirano zemljište u vrijednosti, ali nema podataka o količini zemljišta, odnosno evidentirano je zemljište koje je kupljeno ili prodano od vremena nastanka Grada ali nije evidentirano cjelokupno zemljište. Grad Vis nema podatke o ukupnom broju, površini i vrijednosti zemljišta i cesta te je su li navedene nekretnine unesene u zemljišne knjige u vlasništvo Grada. Iz navedenog proizlazi da Grad nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati.

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 te nisu utvrđene razlike između popisnog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Grad Vis je koncem 2014. vodio 36 postupaka za povrat nekretnina prijašnjim vlasnicima. Također je podnio zahtjeve za uknjižbu prava vlasništva Grada 89 od ukupno 152 čestice zemljišta (za koje se vode sporovi), površine 926 000 m². U 2014. su riješena 23 zahtjeva, a na ime Grada ukupno je uknjiženo 55 čestica zemljišta.

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 za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad Vis nije ustrojio registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Vis 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. Predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu Visu i 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).

- 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 Visa; 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 Vis nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Vis je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore, stanove u najam te je prodavao zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Visa odnosno Odlukom o upravljanju, stjecanju i otuđivanju nekretnina u vlasništvu Grada Visa (Službeni glasnik Grada Visa 2/10), Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora (Službeni glasnik Grada Visa 5/12) te Odlukom o utvrđivanju kriterija za izračun visini zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Visa (Službeni glasnik Grada Visa 1/06).

Odlukom o upravljanju, stjecanju i otuđivanju nekretnina u vlasništvu Grada Visa se određuje postupak, način i pravila postupanja kod upravljanja, stjecanja i otuđivanja nekretnina (osim postupka davanja u zakup poslovnih prostora i davanja u najam stanova koji postupci će biti uređeni posebnim odlukama), postupak prodaje nekretnina, posebne odredbe vezane uz prodaju stanova i poslovnih prostora te posebne odredbe vezane uz ostvarivanje i zasnivanje drugih stvarnih prava na nekretninama. Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora i Odlukom o utvrđivanju kriterija za izračun visini zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Visa su utvrđeni način i uvjeti davanja u zakup poslovnih prostora, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore, elementi ugovora o zakupu, prestanak zakupa i kriteriji za izračun visine zakupnine prema pripadajućoj zoni, kvaliteti prostora, površini i namjeni prostora. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu te proračunskim korisnicima Grada bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine.

Grad Vis nije donio odluku o davanju u najam stanova, odnosno nije utvrdio mjerila i kriterije za dodjelu stanova u najam.

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 Visa, 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 donijeti odluku o davanju u najam stanova, odnosno tko i na koji način može zatražiti nekretninu te mjerila i kriterije dodjele.

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 Vis je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 54 poslovna prostora površine 17 261 m² i 12 stanova površine 489 m², a nema podataka o površini zemljišta kojom 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 nekretnina. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 2.574.519,00 kn, najma stanova u iznosu 19.412,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 3.459.110,00 kn.

Grad Vis je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 54 poslovna prostora površine 17 261 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi poslovni prostor površine 112 m², pet poslovnih prostora površine 472 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Grada Visa bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 700 m² koriste drugi subjekti uz plaćanje zakupnine, a 46 poslovnih prostora ukupne površine 15 977 m² su dana u zakup (pet poslovnih prostora koje koriste udruge i 41 poslovni prostor koja su dana u zakup drugim subjektima) putem javnog natječaja ili produženja ugovora uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora i Odluke o utvrđivanju kriterija za izračun visini zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Visa, u 2012. Grad je zaključio tri ugovora, u 2013. je zaključeno sedam ugovora, a u 2014. jedanaest ugovora, dok su za ostale poslovne prostore ugovori zaključeni u ranijim godinama. Ugovori su zaključeni na rok šest mjeseci do 25 godina, tri ugovora su zaključena na neodređeno vrijeme, a dva do prenamjene prostora. Poslovni prostori dani su u zakup uz mjesečnu zakupninu 1,09 kn do 58,33 kn/m² osim jednog ugovora koji je zaključen uz mjesečnu zakupninu 1.000,00 kn (jadranska radijska mreža). U 2014. je za tri poslovna prostora raspisan javni natječaj, zakupljen je dio prostora za postavljanje bankomata te je sedam ugovora produženo jer su zakupnici u potpunosti izvršavali svoje obveze. U 2014. prihodi od zakupa su ostvareni u iznosu 951.458,00 kn.

Poslovni prostori dani su na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. S korisnicima poslovnih prostora zaključeni su sporazumi u ranijim godinama.

Koncem 2014. Grad Vis je upravljao i raspolagao s 12 stanova ukupne površine 489 m², od kojih su tri stana površine 150 m² dana u najam zaštićenim stanarima, jedan stan površine 57 m² je dan (2003.) u najam po tržišnim uvjetima na rok deset godina, odnosno dok najmoprimac ne stekne kuću ili stan pogodan za stanovanje, šest stanova ukupne površine 184 m² su dodijeljeni na korištenje za službene potrebe (uglavnom profesori u srednjoj školi) u 2003., a dva stana površine 98 m² se koriste bespravno. Prihodi od najma stanova u 2014. su ostvareni u iznosu 9.696,00 kn, dok su potraživanja od neplaćenog najma na koncu 2014. iznosili 23.953,00 kn (jedan zaštićeni najmoprimac ne plaća zakup i dugovanje na koncu 2014. po toj osnovi je iznosilo 14.056,00 kn).

Grad Vis je slao opomene za plaćanje zakupa odnosno iseljenje bespravnih stanara, dok druge mjere nije poduzimao.

Grad Vis je nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Grad Vis je od 2012. do konca 2014. prodao 14 zemljišta ukupne površine 5 342 m². U studenome 2013. je donesena Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina (zemljišta), u prosincu 2013. je proveden natječajni postupak, prodano je 14 nekretnina (zemljišta) po cijeni 560,00 kn/m² do 880,00 kn/m².

Kupoprodajnim ugovorima ugovorena je cijena u ukupnom iznosu 3.819.454,00 kn, od čega je u 2013. uplaćeno 191.130,00 kn, u 2014. u iznosu 3.267.980,00 kn te početkom 2015. u iznosu 360.344,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad 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.

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

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

Grad Vrgorac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Vrgorac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada je 284,00 km². Pripada u brdsko-planinsko područje prema odredbama Zakona o brdsko-planinskim područjima i obuhvaća 24 naselja s 6 572 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 106.394.477,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.837.630,00 kn ili 2,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 97.689.566,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.704.911,00 kn.

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

Tablica broj 49

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Vrgorca 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)	1.055.269,00	1.055.269,00	1.055.269,00
2.	Građevinski objekti	85.047.172,00	85.106.270,00	87.209.104,00
3.	Imovina u pripremi	9.006.497,00	9.006.497,00	9.006.497,00
4.	Druga imovina	623.252,00	530.451,00	418.696,00
	Ukupno	95.732.190,00	95.698.487,00	97.689.566,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Vrgorca koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 133.703,00 kn ili 0,1 %, a koncem 2014. veća je za 1.991.079,00 kn ili 2,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 97.689.566,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 89,3 %, imovina u pripremi s 9,2 %, zemljište s 1,1 % 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, prijevozna sredstva te na knjige i umjetnička djela, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za izgradnju komunalne infrastrukture čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 19.947.893,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i stanova i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 239.187,00 kn, što čini 1,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 50

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	191.281,00	279.308,00	220.231,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	18.956,00
	Ukupno	191.281,00	279.308,00	239.187,00

Grad Vrgorac je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem za 2013. više za 88.027,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 40.121,00 kn u odnosu na 2013..

Prema podacima Grada Vrgorca, koncem 2014. Grad raspolaže s 29 poslovnih prostora, jednim stanom i sa 610 641 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 51 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Vrgorca.

Tablica broj 51

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Vrgorca 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	29	29	29
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 595	1 595	1 595
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	45	45	45
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	617 083	617 083	610 641

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Vrgorca na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 1.055.269,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 87.209.104,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 22.551.073,00 kn ili 25,9 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Vrgorca 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 nije evidentirana sva imovina koja pripada ili bi trebala pripadati Gradu, a odnosi se na poslovne zgrade odnosno poslovne prostore, zemljišta, ceste i parkirališta, groblja i javne površine. Iz navedenog je vidljivo da Grad Vrgorac 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. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama su u tijeku. Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi i vrijednost je utvrđena internom procjenom odnosno usporednom metodom u kojoj su korištene dostupne informacije o vrijednosti imovine s tržišta, od Porezne uprave.

Grad Vrgorac poduzima aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, evidentiranje imovine u poslovne knjige i upis vlasništva u zemljišne knjige. Aktivnosti se odnose na provođenje postupka uknjižbe prava vlasništva na nekretninama koje su upisane u zemljišne knjige kao općenarodna imovina, društveno vlasništvo mjesnih Narodnih odbora te na građevinsko zemljište koje je obuhvaćeno Zakonom o šumama i Zakonom o poljoprivrednom zemljištu, a nalazi se na području Grada. Međutim, postoje značajne nekretnine (građevinsko zemljište na području Grada, poslovne zgrade, ceste i parkirališta, groblja i javne površine) u vlasništvu Grada koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama jer službe koje se bave imovinsko pravnim poslovima i vođenjem evidencije o imovini u vlasništvu Grada ne dostavljaju računovodstvu ažurno podatke o imovini radi evidentiranja i usklađivanja knjigovodstvenih podataka. Vrijednost imovine u pripremi evidentirana je u poslovnim knjigama u iznosu 9.006.497,00 kn i u promatranom razdoblju nije se mijenjala jer se stupanj dovršenosti imovine u pripremi ne obavlja.

Grad Vrgorac je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad Vrgorac nije ustrojio registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Vrgorac upravlja i raspoložuje 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 njeno evidentiranje u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu i 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. 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 raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- **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 Vrgorca, 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 Vrgorac je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te je dao stan u najam. Grad je 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 Vrgorca odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora (Vjesnik Grada Vrgorca 4/12, 5/12 i 1/13), Odluka o kupoprodaji poslovnog prostora (Vjesnik Grada Vrgorca 4/12), Odluka o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama na području gospodarske zone Ravča, Vrgorac (Vjesnik Grada Vrgorca 2/12, 6/13 i 3/14) i Odluka o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama (Vjesnik Grada Vrgorca 4/97).

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore.

Odlukom o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama na području gospodarske zone Ravča je propisano da se zemljište u poslovnoj zoni prodaje putem javnog natječaja, način objave i provedba natječaja te donošenje odluke o izboru ponuditelja, način određivanja početne cijene zemljišta, ograničenja prava vlasništva, rok izgradnje i početak obavljanja djelatnosti u skladu s mjerilima iz ponude te idejnim i glavnim projektom.

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 Vrgorca, 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 Vrgorac je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 29 poslovnih prostora površine 1 595 m², jednim stanom površine 45 m² i 610 641 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 nekretnina.

Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 690.820,00 kn i od prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 18.956,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabave (kupnje) građevinskog zemljišta u iznosu 130.520,00 kn.

Grad Vrgorac je na koncu 2014. upravljao i raspolagalo s 29 poslovnih prostora ukupne površine 1 595 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi četiri poslovna prostora površine 140 m², četiri poslovna prostora površine 362 m² koriste tijela državne uprave i korisnici državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 92 m² koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, devet poslovnih prostora površine 320 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine i osam poslovnih prostora površine 681 m² dano je u zakup izravnim pogodbom raznim subjektima uz ugovorenu zakupninu. Za navedenih osam poslovnih prostora danih u zakup, ugovorena je zakupnina u skladu sa Zaključkom gradonačelnika o utvrđivanju (početne) visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Vrgorca (Službeni vjesnik 2/14). Ukupna mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu 15.730,00 kn.

Poslovni prostori su dani na korištenje političkim strankama, udrugama, tijelu državne uprave i korisniku državnog proračuna bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka gradskog poglavarstva odnosno gradonačelnika. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora.

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

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.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisano je da se ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa 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. Proračunskim korisnicima Grada, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna dani su na korištenje poslovni prostori na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina.

Koncem 2014. Grad Vrgorac je upravljao i raspolagao sa stanom površine 45 m² koji je dan u najam zaštićenom najmomprimcu bez naknade. Davanje stana u najam zaštićenom najmomprimcu bez ugovorene najamnine nije u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Gradu Vrgorcu je u veljači 2010. rješenjem Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnog gospodarstva dodijeljeno šumsko zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske ukupne površine 617 083 m² koje se nalazi u katastarskoj općini Ravča. Navedenim rješenjem obavljeno je izdvajanje šumskog zemljišta iz šumsko gospodarskog područja Republike Hrvatske i prijenos prava vlasništva na Grad. U obrazloženju rješenja je navedeno da će se izračun naknade za izdvojeno šumsko zemljište izvršiti naknadno, ali do dana obavljanja revizije obračun nije dostavljen.

Rješenjem Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnog gospodarstva iz listopada 2010. izdvojeno je šumsko zemljište površine 595 375 m² i preneseno je u vlasništvo Gradu Vrgorcu za potrebe gospodarske zone Ravča. Rješenjem navedenog Ministarstva nije utvrđena naknada za preneseno šumsko zemljište.

Za potrebe zaokruživanja cjeline prostora gospodarske zone Ravča, Grad Vrgorac je od 2012. do 2014. zaključio šest ugovora o kupnji građevinskog zemljišta ukupne površine 1 983 m². Rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta za potrebe gospodarske zone ostvareni su u iznosu 130.530,00 kn.

U skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbama Odluke o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama na području gospodarske zone Ravča Grad je koncem 2014. raspisao javni natječaja o prodaji zemljišta. Početna cijena građevinskog zemljišta procijenjena od ovlaštenog vještaka za graditeljstvo, a ugovori o kupoprodaji su potvrđeni (soleminizirani) po javnom bilježniku. Ugovorena je prodaja građevinskog zemljišta ukupne površine 8 425 m², a plaćanje kupoprodajne cijene u obrocima. Prihodi od prodaje građevinskog zemljišta ostvareni su u iznosu 18.956,00 kn, a potraživanja na ime prodaje građevinskog zemljišta koncem 2014. iskazana su u iznosu 170.606,00 kn.

Koncem 2014. Grad Vrgorac je raspolagao s građevinskim zemljištem površine 610 641 m². 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 davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama 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 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 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 zaključivanje ugovara od davanju stana u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

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

Na koncu 2014. Grad Vrgorac je imao 31 zaposlenika (21 u upravnim odjelima, dva dužnosnika i osam osoba se osposobljavalo bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se u okviru upravnog odjela za gospodarstvo, a nisu određeni zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Grad Vrlika

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Vrlika kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Grada je 243 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi, a obuhvaća 10 naselja s 2 177 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 56.507.107,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 8.638.712,00 kn ili 13,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 42.467.371,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 14.039.736,00 kn.

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

Tablica broj 52

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Vrlika 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)	2.521.443,00	2.521.443,00	2.521.443,00
2.	Građevinski objekti	35.818.580,00	36.052.868,00	28.165.379,00
3.	Imovina u pripremi	9.158.684,00	9.158.684,00	9.158.684,00
4.	Druga imovina	4.096.263,00	4.428.150,00	2.621.865,00
	Ukupno	51.594.970,00	52.161.145,00	42.467.371,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Vrlika koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 566.175,00 kn ili 1,1 %, a koncem 2014. manja je za 9.693.774,00 kn ili 18,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 42.467.371,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 66,3 %, imovina u pripremi s 21,6 % druga imovina s 6,2 % te zemljište s 5,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na ulaganja u izgradnju objekata komunalne infrastrukture poduzetničke zone, a druge imovine na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 23.785.553,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 45.717,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 53 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Vrlika za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 53

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	7.122,00	4.166,00	6.132,00
2.	Prodaja stanova	109.124,00	27.267,00	39.585,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	169.840,00	0,00
	Ukupno	116.246,00	201.273,00	45.717,00

Grad Vrlika je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 85.027,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 155.556,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Grada Vrlika, na koncu 2014. Grad raspolaže s 21 poslovnim prostorom, devet stanova te 153 433 m² građevinskog zemljišta.

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

Tablica broj 54

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Vrlika 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	21	21	21
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 074	1 074	1 074
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	10	10	9
2.	Površina stanova u m ²	438	438	382
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	161 925	153 433	153 433

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 Vrlika na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.521.443,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 28.165.379,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 7.369.056,00 kn ili 26,2 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Vrlika kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše općine Sinj (podjela imovine do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište koje je ustupila Republika Hrvatska na temelju rješenja nadležnog ministarstva iz 2004., 2005. i 2009. o izdvajanju šumskog zemljišta za izgradnju poduzetničke zone. Za navedeno zemljište su riješeni imovinsko-pravni odnosi i vrijednost je utvrđena procjenom ovlaštenog sudskog vještaka. Iz navedenog je vidljivo da Grad Vrlika 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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 zemljišta i dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Grad Vrlika 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 (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. Grad Vrlika nije ustrojio registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis imovine, poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Grad Vrlika 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu i 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Grad Vrlika je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te je 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 Vrlika odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odlukom o raspolaganju, korištenju i upravljanu nekretninama u vlasništvu Grada.

Odlukom o zakupu uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu grada, zakup poslovnih prostora na kojima Grad ima pravo raspolaganja i korištenja i zakup poslovnih prostora pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada. Odluka se ne primjenjuje na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Odlukom o raspolaganju imovinom utvrđena su pravila u vezi stjecanja, raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada, pravila provođenja natječaja za prodaju nekretnina, ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama te pravila za davanje u zakup javnih i drugih zemljišnih površina. Nekretnine, Grad stječe, otuđuje ili na dugi način s njima raspolaže na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnim cijenama. Zamjena nekretnina kao način stjecanja i istovremenog otuđenja nekretnine obavljat će se na temelju javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom. Natječaj za prodaju nekretnina provodi se putem licitacije ili sustavom zatvorenih ponuda, a obavezno se oglašava u sredstvima javnog informiranja. 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 utvrđivanja zakupnine.

Prodaja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja, odluke gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

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 Vrlika, 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i stjecanju te davanju u zakup nekretnina.

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 Vrlika je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 21 poslovnim prostorom površine 1 074 m², devet stanova površine 382 m² i 153 433 m² građevinskog zemljištem. 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 17.420,00 kn, prodaje stanova u iznosu 175.976,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 169.840,00 kn. U istom razdoblju rashodi vezani za upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nisu ostvareni.

Grad Vrlika je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 21 poslovnim prostorom ukupne površine 1 074 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi poslovni prostor površine 400 m², tri poslovna prostora površine 132 m² koristi trgovačko društvo i proračunski korisnik u vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine, poslovni prostor površine 43 m² koristi tijelo državne uprave bez plaćanja zakupnine, prostor površine 15 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 38 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a 13 poslovnih prostora površine 446 m² se ne koristi jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora dana su u 2012. i 2013. putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 38 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u ukupnom iznosu 469,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspolaže (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje i ne koriste se) dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine.

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje udruzi bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaji se objavljuju 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 Vrlika, proračunskom korisniku Grada i proračunskom korisniku državnog proračuna dani su na korištenje na temelju rješenja iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Koncem 2014. Grad Vrlika je upravljao i raspolagao s devet stanova ukupne površine 382 m² od kojih se jedan stan površine 53 m² koristi bespravno, a osam stanova površine 329 m² je izvan upotrebe. Za stan koji se bespravno koristi u tijeku je poduzimanje aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika, a za stanove izvan upotrebe u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Grad Vrlika je do 2012. fizičkim osobama prodao sedam stanova u vlasništvu površine 384 m² na rok deset godina uz obročnu otplatu te je od 2012. do 2014. ostvario prihode od prodaje stanova u ukupnom iznosu 175.976,00 kn.

Koncem 2014. Grad Vrlika je raspolagao sa građevinskim zemljištem površine 153 433 m². Prema urbanističkom planu Grada Vrlika, zemljište je klasificirano za obavljanje gospodarske djelatnosti. Grad Vrlika je u 2013. prodao zemljište površine 8 492 m² u poduzetničkoj zoni. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovor o kupoprodaji zaključen je u 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 169 840,00 kn.

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 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).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Vrlika je imao 11 zaposlenika (sedam u jedinstvenom upravnom odjelu, dva dužnosnika te dvije osobe na stručnom 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 Baška Voda

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Baška Voda kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 19,00 km², a obuhvaća pet naselja s 2 775 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 72.179.186,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 5.634.722,00 kn ili 8,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 41.989.502,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 30.189.684,00 kn.

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

Tablica broj 55

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Baška Voda 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)	4.289.119,00	4.289.119,00	4.289.119,00
2.	Građevinski objekti	33.503.878,00	36.692.466,00	36.086.881,00
3.	Druga imovina	1.103.740,00	1.288.728,00	1.613.502,00
	Ukupno	38.896.737,00	42.270.313,00	41.989.502,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Baška Voda koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.373.576,00 kn ili 8,7 %, a koncem 2014. manja je za 280.811,00 kn ili 0,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 41.989.502,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 85,9 %, zemljište s 10,2 % i druga imovina s 3,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te na vrijednost knjiga i umjetničkih djela.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 18.166.140,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 369.398,00 kn, što čini 2,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Baška Voda je ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u 2012. u iznosu 416.873,00 kn, u 2013. u iznosu 496.047,00 kn i u 2014. u iznosu 369.398,00 kn, odnosno od 2012. do 2014. u ukupnom iznosu 1.282.318,00 kn.

U tablici broj 56 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Baška Voda

Tablica broj 56

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Baška Voda na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	8	8	8
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	553	553	553
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	6 603	6 603	6 603

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 Baška Voda na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 4.289.119,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 36.086.881,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 9.774.155,00 kn ili 27,1 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Baška Voda kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Makarska 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 trebaju pripadati Općini, a to se najvećim dijelom odnosi na građevinsko zemljište za koje Općina Baška Voda nema cjelovite podatke i za poslovne prostore i građevinsko zemljište koji nisu upisani u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine.

Poduzimaju se aktivnosti radi uknjižbe prava vlasništva na nekretninama i na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa osobito poslovnih objekata koji su upisani kao općenarodna imovina, društveno vlasništvo Narodnih odbora te građevinsko zemljište koje je obuhvaćeno Zakonom o šumama, a nalazi se na području Općine. Iz navedenog je vidljivo da Općina Baška Voda 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. Općina poduzima aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za pojedine građevinske objekte (bivši domovi kulture) i građevinsko zemljište u mjesnim odborima na području Općine te procjenjuje da postoji oko 40,0 % nekretnina u vlasništvu Općine koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Baška Voda je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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 imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Baška Voda 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 njeno evidentiranje u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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. 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).

- **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 Voda, 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 Voda je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, a nije prodavala niti kupovala poslovne prostore i građevinsko zemljište te nije koristila poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora.

Uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem, osim zakonima i drugim propisima, nisu utvrđeni internim aktima Općine Baška Voda. Općina nije donijela Odluku o davanju u zakup poslovnih prostora te nije propisala djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima te uvjete i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu.

Upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine obavlja se na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za raspolaganje nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

Pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Općine 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 Baška Voda, 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 donošenje Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

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 Voda je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 553 m² i s građevinskim zemljištem površine 6 603 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.282.318,00 kn, a rashodi od upravljanja i raspolaganja imovinom (zakupa poslovnih prostora, nabavu (kupnju) poslovnih prostora i građevinskog zemljišta) nisu ostvareni.

Općina Baška Voda je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora ukupne površine 553 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina koristi za svoje potrebe jedan poslovni prostor površine 100 m², jedan poslovni prostor površine 82 m² koristi tijelo državne uprave odnosno proračunski korisnik državnog proračuna (Dom zdravlja) bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 321 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 50 m² je prazan. Prazni poslovni prostor je tijekom 2012. i 2013. bio u zakupu uz ugovorenu zakupninu, a zakupac je na koncu 2013. odustao od daljnjeg zakupa. U 2014. nisu poduzimane aktivnosti za davanje u zakup navedenog poslovnog prostora.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i u skladu s Odlukom općinskog vijeća, u ranijim godinama putem javnog natječaja dano je u zakup šest poslovnih prostora ukupne površine 371 m² uz ugovorenu ukupnu mjesečnu zakupninu u iznosu 37.797,00 kn. Na koncu 2014. potraživanja Općine na ime zakupa poslovnog prostora iznose 637.712,00 kn. Postupak davanja poslovnih prostora i postupak zaključivanja ugovora o zakupu proveden je u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora je propisano da se ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa 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 prostor dan je na korištenje tijelu državne uprave odnosno proračunskom korisniku državnog proračuna na temelju odluke općinskog vijeća i pisanog ugovora o zakupu kojim je ugovoreno korištenje prostora bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostor plaća korisnik prostora.

Koncem 2014. Općina Baška Voda je raspolagala s građevinskim zemljištem površine 6 603 m². Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina u promatranom razdoblju nije prodavala i nije nabavljala (kupovala) građevinsko zemljište.

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 stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine).

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

Na koncu 2014. Općina Baška Voda je imala 18 zaposlenika (13 u jedinstvenom upravnom odjelu, tri u vlastitom komunalnom pogonu 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 Bol

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Bol kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 23,00 km², a obuhvaća dva naselja s 1 630 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 70.070.876,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.883.334,00 kn ili 5,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 42.839.445,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 27.231.431,00 kn.

U tablici broj 57 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Bol na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 57

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bol 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)	5.514.828,00	6.751.459,00	7.339.022,00
2.	Građevinski objekti	29.764.538,00	30.353.936,00	32.303.763,00
3.	Druga imovina	4.044.769,00	3.374.908,00	3.196.660,00
	Ukupno	39.324.135,00	40.480.303,00	42.839.445,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bol koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.156.168,00 kn ili 2,9 %, a koncem 2014. za 2.359.142,00 kn ili 5,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 42.839.445,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 75,4 %, zemljište sa 17,1 % i druga imovina sa 7,5 %. 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 19.189.142,00 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 233.329,00 kn, što čini 1,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 58 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Bol za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 58

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	220.555,00	148.360,00	191.502,00
2.	Najam stanova	55.149,00	35.954,00	41.827,00
3.	Prodaja zemljišta	848.425,00	0,00	0,00
	Ukupno	1.124.129,00	184.314,00	233.329,00

Općina Bol je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u 2013. manje za 939.815,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 49.015,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Općine Bol, na koncu 2014. Općina raspolaže s devet poslovnih prostora, tri stana te 18.643 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 59 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Bol.

Tablica broj 59

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	9	9	9
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 313	2 313	2 313
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	3
2.	Površina stanova u m ²	117	117	181
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	14 226	16 243	18 643

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Bol na koncu 2014. je evidentirala vrijednost zemljišta u iznosu 7.339.022,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 32.303.763,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 14.039.415,00 kn ili 43,5 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Bol kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Brač, nabavljeno zemljište i na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve poslovne zgrada odnosno poslovni prostori, zemljišta, ceste i parkirališta, groblja i javne površine. Iz navedenog je vidljivo da Općina Bol 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Bol je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i iskazanim u 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.

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 uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Bol nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Bol 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 njeno evidentiranje u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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. 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).

- 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 Bol, 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 Bol je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i tri stana u najam. Općina je prodavala i kupovala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su internim aktima Općine Bol odnosno Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bol (Službeni glasnik Općine Bol 6/06) i Odlukom o visini minimalne zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Bol (Službeni glasnik Općine Bol 6/06). Odluka o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju stanovima i građevinskim zemljištem nije donesena.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bol propisani su uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnih prostora, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore.

Kupnja nekretnina, prodaja građevinskog zemljišta i davanje u zakup građevinskog zemljišta obavljana je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Općina nije donijela akt o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju stanovima i građevinskim zemljištem kojim se propisuju uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne cijene zakupa građevinskog zemljišta te početne prodajne i kupovne cijene nekretnina.

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 Bol, 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 donijeti akt o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju stanovima i građevinskim zemljištem kojim se propisuju uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne cijene zakupa građevinskog zemljišta te početne prodajne i kupovne cijene nekretnina.

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 Bol je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 2 313 m², tri stana površine 181 m² i 18 643 m² građevinskog zemljišta.

Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 560.417,00 kn, najma stanova u iznosu 132.930,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 848.425,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 3.022.636,00 kn.

Općina Bol od 2012. do 2014. nije prodavala i nije kupovala poslovne prostore.

Općina Bol je koncem 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora ukupne površine 2 313 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi jedan poslovni prostor površine 124 m², dva poslovna prostora površine 1 550 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine te proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine (dječji vrtić i Centar za kulturu), jedan poslovni prostor površine 320 m² koriste tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 250 m² (planinarski dom) koristi udruga planinara bez plaćanja zakupnine. U tijeku su aktivnosti na procjeni vrijednosti poslovnog prostora (planinarskog doma) i njegova evidentiranja u poslovne knjige. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Preostala četiri poslovna prostora površine 69 m² dana su u zakup poduzetnicima neposrednom pogodbom uz ugovorenu ukupnu mjesečnu zakupninu u iznosu 10.520,00 kn.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i 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.

Poslovne prostore koje koriste tijela državne uprave dani su na korištenje na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora.

Koncem 2014. Općina Bol je upravljala i raspolagala s tri stana ukupne površine 181 m², jedan stan površine 64 m² dan je u najam zakonskom predstavniku trgovačkog društva u vlasništvu Općine bez plaćanja najamnine uz plaćanje režijskih troškova stanovanja. Navedeni stan se nije vodio u evidenciji stanova do 2014., zapušteni prostor u zgradi preuređen je u stan tijekom 2013. Dva preostala stana dana su u najam uz plaćanje najamnine, za jedan stan površine 53 m² ugovorom je utvrđena mjesečna najamnina u iznosu 735,00 kn i za drugi stan površine 64 m² mjesečna najamnina u iznosu 1.200,00 kn Ugovori o najmu stanova su zaključeni na temelju odluke gradonačelnika, a nisu potvrđeni kod javnog bilježnika. Postupak davanje stanova u najam nije u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96).

Općina Bol je od 2012. do konca 2014. prodala građevinsko zemljište površine 200 m². Prodaja zemljišta obavljena je za potrebe formiranja građevinske čestice u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovor o kupoprodaji zemljišta zaključen je u studenom 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 66 000 EUR plativo po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

U navedenom razdoblju Općina je kupila šest građevinskih zemljišta ukupne površine 1 878 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012., 2013. i 2014., a ukupna kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 1.103.422 EUR plativo po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje grobnica i prometne infrastrukture na temelju odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta Grada. Ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta površine 845 m² zaključen je u lipnju 2007., a plaćanje kupoprodajne cijene u protuvrijednosti 703.800 EUR ugovoreno je u obrocima (2007. do 2014.) te drugi ugovor o kupoprodaji nekretnine površine 118 m² je zaključen u studenom 2011., a plaćanje obveze ugovoreno je u pet jednakih godišnjih obroka (2012. do 2016.) u protuvrijednosti 47.732 EUR. Za nabavu građevinskog zemljišta od 2012. do 2014. Općina je utrošila znatna sredstva, a nije izradila analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i nije utvrdila mogu li se ciljevi zbog kojih se kupuju nekretnine postići na druge načine.

Koncem 2014. Općina Bol je raspolagala s 18 643 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 u slučaju da se poslovni prostori daju 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 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 u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima pri kupnji nekretnina napraviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se ciljevi zbog kojih se kupuju nekretnine postići na druge načine.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Bol je imala deset zaposlenika (osam u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika i jedna osoba se osposobljavala 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 Breła

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Breła kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine Breła je 20,00 km², a obuhvaća dva naselja s 1 703 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 55.198.643,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 652.624,00 kn ili 1,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 47.396.485,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.802.158,00 kn.

U tablici broj 60 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Breła na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 60

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	31. prosinca 2012.	31. prosinca 2013.	31. prosinca 2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	27.303.610,00	28.023.109,00	28.503.108,00
2.	Građevinski objekti	14.139.424,00	15.240.146,00	16.382.685,00
3.	Druga imovina	2.983.455,00	2.239.563,00	2.510.692,00
	Ukupno	44.426.489,00	45.502.818,00	47.396.485,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Breła koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.076.329,00 kn ili 2,4 %, a koncem 2014. za 1.893.667,00 kn ili 4,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 47.396.485,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje sa 60,1 %, građevinski objekti s 34,6 % i druga imovina sa 5,3 %. 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 9.796.375,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 149.193,00 kn, što čini 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Breła je ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u 2012. u iznosu 156.748,00 kn, u 2013. u iznosu 156.748,00 kn i u 2014. u iznosu 149.193,00 kn, odnosno od 2012. do 2014. u ukupnom iznosu 462.689,00 kn.

Prema podacima Općine Breła, na koncu 2014. Općina raspolaže sa sedam poslovnih prostora i 41 788 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 61 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Breła.

Tablica broj 61

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Brela 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	2 373	2 373	2 373
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	21 473	21 937	22 137

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Brela na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 28.503.108,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 16.382.685,00 kn.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Bol kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Makarska te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

Prema podacima Općine, u poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine kojima raspolaže Općina, a odnose se na poslovne prostore, dio zemljišta, ceste i groblja. Iz navedenog je vidljivo da Općina Brela 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Brela 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 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 Brela nije ustrojila 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 popisanoj i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Brela 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 njeno evidentiranje u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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. 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).

- **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 Brela, 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 donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije poduzimala aktivnosti za njihovo donošenje.

Općine Brela je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore te je kupovala građevinsko zemljište.

Uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem, osim zakonima i drugim propisima, nisu utvrđeni internim aktima Općine Brela. Općina nije donijela Odluku o davanju u zakup poslovnih prostora te nije propisala djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima te uvjete i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu.

Upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine obavlja se na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

Pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Općine 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 Brela, 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 donošenje Odluku o davanju u zakup poslovnih prostora kojom će se propisati djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima te uvjete i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu i donošenja akta o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem kojim će se propisati uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne cijene zakupa građevinskog zemljišta te početne prodajne i kupovne cijene nekretnina.

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 Brela je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 2 373 m² i s 21 137 m² građevinskog zemljišta.

Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 462.689,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 1.601.266,00 kn.

Općina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 2 373 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina je za svoje potrebe koristila jedan poslovni prostor površine 400 m², jedan poslovni prostor površine 450 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 40 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine i četiri poslovna prostora površine 1 483 m² dana su u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu.

Općina Brela je u 2001., 2003. i 2006. dala u zakup neposrednom pogodbom četiri poslovna prostora ukupne površine 1 483 m². Za dva poslovna prostora površine 409 m² i pripadajućeg neuređenog skladišnog prostora površine 787 m² ugovorena je ukupna mjesečna zakupnina u protuvrijednosti 1.050 EUR bez poreza na dodanu vrijednost te za preostala dva poslovna prostora površine 134 m² ugovorena je zakupnina u iznosu 2.854,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Ugovorom o zakupu poslovnih prostora površine 409 m² utvrđena je obveza zakupoprimca za uređenje prostora, postavljanje novih otvora i prilagodbu istog za obavljanje djelatnosti trgovine na malo. Cijena zakupa po m² ugovorena je u iznosu 13,00 kn do 22,00 kn, zakup poslovnih prostora je dan na određeno vrijeme odnosno na deset godina s tim da je za dva poslovna prostora zaključen dodatak ugovoru kojim se produžuje rok korištenja poslovnih prostora na sljedećih pet godina uz uvjete ugovorene osnovnim ugovorom.

Poslovni prostor površine 40 m² dan je na korištenje udruzi bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni prostor plaća korisnik prostora. Postupci ustupanja i postupci zaključivanja ugovora o zakupu poslovnih prostora nisu provedeni u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Poslovni prostor površine 450 m² dan je na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora. Ugovor odnosno sporazum s korisnikom poslovnog prostora nije zaključen te nisu ugovorena međusobna prava i obveze.

Na koncu 2014. Općina Brela je raspolagala s 22 137 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 postupku izvlaštenja građevinskog zemljišta Općini Brela je dodijeljeno zemljište površine 664 m², a tržišna cijena za zemljište utvrđena je u iznosu 1.601.266,00 kn i obveza plaćanja u roku tri godine. Rashodi su u 2012. ostvareni u iznosu 401.767,00 kn, u 2013. u iznosu 719.499,00 kn i 2014. u iznosu 480.000,00 kn. Navedeno građevinsko zemljište Općina koristi za potrebe izgradnje groblja i prometne infrastrukture.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnog prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže 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 Brela 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 Cista Provo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Cista Provo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 98,00 km², a obuhvaća šest naselja s 2 335 stanovnika. Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi prema odredbama Zakona o područjima posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 35.165.405,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.459.496,00 kn ili 7,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 33.248.424,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.916.981,00 kn.

U tablici broj 62 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Cista Provo na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 62

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	0,00	332.233,00	381.293,00
2.	Građevinski objekti	29.320.029,00	29.603.730,00	29.939.518,00
3.	Druga imovina	1.483.151,00	964.122,00	2.927.613,00
	Ukupno	30.803.180,00	30.900.085,00	33.248.424,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Cista Provo koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 96.905,00 kn ili 0,3 %, a koncem 2014. za 2.348.339,00 kn ili 7,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 33.248.424,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 90,0 %, zemljište s 1,2 % i druga imovina s 8,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te na prijevozna sredstva.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.344.323,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 36.039,00 kn, što čini 0,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Cista Provo je ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u 2012. u iznosu 34.446,00 kn, u 2013. u iznosu 36.587,00 kn i u 2014. u iznosu 36.039,00 kn, odnosno od 2012. do 2014. u ukupnom iznosu 107.072,00 kn.

Prema podacima Općine Cista Provo, na koncu 2014. Općina raspolaže sa sedam poslovnih prostora i 5 499 m² građevinskog zemljišta. Općina nema u vlasništvu stanove.

U tablici broj 63 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Cista Provo.

Tablica broj 63

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Cista Provo na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	6	6	7
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	725	725	975
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	2 675	2 675	5 499

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Cista Provo na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 381.293,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 29.939.518,00 kn.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Cista Provo kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše općine Imotski (podjela imovine do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Sporazum o razdiobi imovine između Grada Imotskog i Općina Cista Provo, Lokvičići, Podbablje, Proložac, Runovići, Zmijavci i Zagvozd nije sačinjen i diobena bilanca nije sastavljena, međutim u poslovnim knjigama je evidentiran dio nekretnina okviru katastarske općine, odnosno kod iskazivanja imovine korišteno je teritorijalno načelo. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio građevinsko zemljišta, ceste i groblja, a to se odnosi i na građevinsko zemljište površine 2 088 m² i pripadajući poslovni objekt na zemljištu površine 250 m² koji je Općina 2014. dala u zakup.

Općina Cista Provo 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. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su.

Općina Cista Provo je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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.

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 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 Cista Provo nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Cista Provo 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 njeno evidentiranje u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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).

- **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 Cista Provo, 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 poduzimala aktivnosti za njihovo donošenje.

Općine Cista Provo je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, zemljište u zakup te je kupovala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Cista Provo odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja 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 Općine te proračunskim korisnicima Općine i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine.

Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

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 Cista Provo, 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 donošenje Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i donošenja akta o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem kojim će se propisati uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne cijene zakupa građevinskog zemljišta te početne prodajne i kupovne cijene nekretnina.

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 Cista Provo je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 975 m² i s 5 499 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 nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 107.072,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 49.060,00 kn.

Općina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora ukupne površine 975 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina je za svoje potrebe koristi poslovni prostor površine 80 m², jedan poslovni prostor površine 70 m² koristi tijelo državne uprave bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 495 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 330 m² je izvan uporabe odnosno nema uvjete za korištenje. Do dana obavljanja revizije nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje prostora u uporabu. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Općina Cista Provo je putem javnog natječaja dala u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 495 m². Ukupna mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu 3.736,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Ugovorima o zakupu poslovnih prostora utvrđena je obveza zakupoprimca za uređenje prostora i njegove prilagodbe za obavljanje ugovorene djelatnosti. Zakup poslovnih prostora je ugovoren na pet godina s tim da je Općina s dva zakupca kojima je istekao rok zakupa dodatkom ugovoru produžila zakup poslovnog prostora za pet godina uz iste uvjete ugovorene osnovnim ugovorom. Postupak davanja poslovnih prostora i postupak zaključivanja ugovora o zakupu proveden je u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Jedan poslovni prostor površine 70 m² dan je na korištenje Dom zdravlja temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora.

Koncem 2014. Općina Cista Provo je raspolagala s 5 499 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Tijekom 2014. Općina je nabavila 736 m² građevinskog zemljišta za potrebe proširenja mjesnog groblja i izgradnje novih grobnica. Rashodi za nabavu zemljišta ostvareni su u iznosu 49.060,00 kn odnosno 66,65 kn po m².

Nakon višegodišnjeg sudskog postupka s fizičkom osobom, Općina Cista Provo je na temelju pravomoćne sudske presude u 2014. dobila u vlasništvo građevinsko zemljište površine 2 088 m² i pripadajući poslovni objekt na zemljištu površine 250 m². Navedeno građevinsko zemljište i pripadajući poslovni objekt Općina je putem javnog natječaja dala u zakup, a zakupoprimac ima obvezu da tijekom 2014. i 2015. pripremi objekt i zemljište za boravak umirovljenika (Dom umirovljenika).

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 stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine).

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

Na koncu 2014. Općina Cista Provo je imala četiri zaposlenika (dva 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 Dicmo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Dicmo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 68,00 km². Pripada u brdsko-planinsko područje prema odredbama Zakona o brdsko-planinskim područjima, a obuhvaća osam naselja s 2 802 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 35.165.405,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.459.496,00 kn ili 7,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 33.248.424,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.916.981,00 kn.

U tablici broj 64 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Dicmo na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 64

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dicmo 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)	771.271,00	772.397,00	772.397,00
2.	Građevinski objekti	56.182.632,00	58.859.789,00	61.351.602,00
3.	Druga imovina	3.582.258,00	3.637.214,00	3.822.200,00
	Ukupno	60.536.161,00	63.269.400,00	65.946.199,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dicmo koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.733.239,00 kn ili 4,5 %, a koncem 2014. za 2.676.799,00 kn ili 4,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 65.946.199,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 93,0 %, zemljište s 1,2 % i druga imovina s 5,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te na nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 9.835.161,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 11.000,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 65 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima te zemljištem Općine Dicmo za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 65

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	13.000,00	10.000,00	11.000,00
2.	Prodaja zemljišta	628.376,00	0,00	0,00
	Ukupno	641.376,00	10.000,00	11.000,00

Općina Dicmo je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u 2013. manje za 631.376,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 1.000,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Općine Dicmo, na koncu 2014. Općina raspolaže s poslovnim prostorom te 236 129 m² građevinskog zemljišta. Općina nema u vlasništvo stanove.

U tablici broj 66 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Dicmo.

Tablica broj 66

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Dicmo na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	1	1	1
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	200	200	200
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	242 211	236 129	236 129

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 Dicmo na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 772.397,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 61.351.602,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 4.504.410,00 kn ili 7,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Dicmo kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Sinj 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 kojima raspolaže Općina, a odnose se na dio zemljišta, ceste i groblja. Iz navedenog je vidljivo da Općina Dicmo 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama.

Općina Dicmo je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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.

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 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 Dicmo nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Dicmo upravlja i raspolože 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 njeno evidentiranje u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i usklađivanje podataka u katastru i zemljišnim knjigama. 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).

- 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, 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.

Općine Dicmo je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore te je prodavala i kupovala građevinsko zemljište.

Zakonima i drugim propisima, utvrđeni su uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem. Općina nije donijela interne akte kojima se regulira raspolaganje i upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine. Internim aktima se utvrđuju uvjeti, postupci i mjerila raspolaganja nekretninama odnosno uvjeti i postupci po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

Prodaja i nabava nekretnina odnosno građevinskog zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

Pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Općine koji se objavljuju 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 Dicmo, 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 donošenje Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i donošenja akta o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem kojim će se propisati uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne cijene zakupa građevinskog zemljišta te početne prodajne i kupovne cijene nekretnina.

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 Dicmo je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s poslovnim prostorom površine 200 m² i s 236 129 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 nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora i od prodaje zemljišta u iznosu 662.376,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi od upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Poslovni prostor površine 200 m² kojim je Općina na koncu 2014. upravljala i raspolagala koristi za svoje potrebe.

Općina Dicmo je u prostoru koji koristi za vlastite potrebe, ustupila poslovnoj banci dio prostora za postavljanje bankomata. Mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu 1.000,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Zakup poslovnih prostora za potrebe postavljanja bankomata je ugovoren na određeno vrijeme na pet godina s mogućnošću produženja zakupa. Prihodi u 2014. su ostvareni u iznosu 11.000,00 kn, a potraživanja na koncu 2014. iskazana su u iznosu 2.000,00 kn.

Na koncu 2014. Općina Dicmo je raspolagala s 236 129 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Tijekom 2012. Općini je od Republike Hrvatske darovano 2 035 m² građevinskog zemljišta za potrebe izgradnje dječjeg vrtića, a odlukom Agencije za upravljanje državnom imovinom utvrđena je vrijednost zemljišta u iznosu 311.355,00 kn prema procjeni stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo. Zemljište je darovano Općini Dicmo uz uvjet da Općina otpiše svoja potraživanja od Republike Hrvatske koja su nastala do dana potpisivanja ugovora o darovanju, a najviše do vrijednosti darovane nekretnine. U poslovnim knjigama Općine nisu evidentirana potraživanja od Republike Hrvatske. Također od 2005. do 2010. Republika Hrvatska je Općini Dicmo darovala 12 građevinskih zemljišta za potrebe izgradnje gospodarske zone.

U 2014. Općina je uputila Vladi Republici Hrvatskoj zahtjev za dodjelu 8 890 m² zemljišta za potrebe izgradnje prometnice kojom bi se omogućio pristup izgrađenom objektu dječjeg vrtića i dijelovima gospodarske zone. Dodjela traženog zemljišta je u postupku.

Općina Dicmo je, na temelju provedenog javnog natječaja i zaključka općinskog vijeća o prihvaćanju ponuda, prodala dva građevinska zemljišta ukupne površine 8 117 m² koja se nalaze na području gospodarske zone Dicmo. Ugovorom o kupoprodaji zemljišta iz prosinca 2013. ugovorena je prodaja 7 400 m² po cijeni 60,00 kn/m² odnosno ukupno 444.000,00 kn te ugovorom iz studenog 2012. ugovorena je prodaja 717 m² po cijeni 201,05 kn/m² odnosno ukupno 144.153,00 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.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Dicmo je imala devet zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika i četiri osobe su se osposobljavale 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 Dugi Rat

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Dugi Rat kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 10,80 km², a obuhvaća tri naselja s 7 092 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 54.279.313,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 137.781,00 kn ili 0,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 29.622.549,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 24.656.764,00 kn.

U tablici broj 67 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Dugi Rat na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 67

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dugi Rat 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)	9.435.000,00	9.435.000,00	9.435.000,00
2.	Građevinski objekti	12.858.796,00	11.971.252,00	6.575.112,00
3.	Imovina u pripremi	8.383.561,00	8.862.402,00	9.231.503,00
4.	Druga imovina	3.261.162,00	3.389.169,00	4.380.934,00
	Ukupno	33.938.519,00	33.657.823,00	29.622.549,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dugi Rat koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 280.696,00 kn ili 0,8 %, a koncem 2014. za 4.035.274,00 kn ili 12,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 29.622.549,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine zemljište sudjeluju s 31,8 %, građevinski objekti s 22,2 %, imovina u pripremi s 31,2 % i druga imovina sa 14,8 %. 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, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju i pripreme radove na izgradnji objekata komunalne infrastrukture.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 21.501.430,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 252.553,00 kn, što čini 1,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 68 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Dugi Rat za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 68

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	215.479,00	183.996,00	205.003,00
2.	Zakup zemljišta	47.318,00	49.882,00	47.550,00
	Ukupno	262.797,00	233.887,00	252.553,00

Općina Dugi Rat je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u 2013. manje za 28.910,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 18.666,00 kn u odnosu na 2013.

Općina je od 2012. do 2014. upravljala i raspolagala s 27 poslovnih prostora površine 2 929 m² i građevinskim zemljištem za koje nema podatke o površini. Općina nema u vlasništvu stanove.

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 Dugi Rat na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 9.435.000,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 6.575.112,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.843.213,00 kn ili 58,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Dugi Rat kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Omiš 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 pojedine poslovne zgrade odnosno prostori, dio zemljišta, ceste i groblja. Iz navedenog je vidljivo da Općina Dugi Rat 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Dugi Rat je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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 imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Dugi Rat 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 njeno evidentiranje u poslovne knjige.

Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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. 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).

- 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, 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.

Općine Dugi Rat je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore te je koristila poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora i davala u zakup građevinsko zemljište. Općina u navedenom razdoblju nije prodavala i nije kupovala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Dugi Rat odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine (Službeni glasnik Općine Dugi Rat 1/06).

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja. Navedenom Odlukom od davanju u zakup poslovnih prostora nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene 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 Općine te proračunskim korisnicima Općine i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine.

Davanje u zakup poslovnih prostora i građevinskog zemljišta obavljeno je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasilu Općine koji se objavljuju 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 Dugi Rat, 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 uskladiti odredbe Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

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 Dugi Rat je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 27 poslovnih prostora površine 2 929 m². Općine nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora i zakupa zemljišta u iznosu 749.237,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi na ime korištenja poslovnog prostora u vlasništvu drugih subjekata u iznosu 49.800,00 kn.

Općina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 27 poslovnih prostora ukupne površine 2 929 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi poslovni prostor površine 310 m², jedan poslovni prostor površine 65 m² dan je proračunskom korisniku (dječjem vrtiću), tri poslovna prostora površine 760 m² dana su udrugama bez plaćanja zakupnine, 12 poslovnih prostora površine 819 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a deset poslovnih prostora površine 975 m² je izvan uporabe odnosno nema uvjete za korištenje. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Do konca 2014. Općina nije poduzimala aktivnosti za stavljanje u uporabu deset poslovnih prostora površine 975 m².

Općina Dugi Rat je putem javnog natječaja dala u zakup 12 poslovnih prostora ukupne površine 819 m². Ukupna mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu 18.262,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Zakup poslovnih prostora je ugovoren na određeno vrijeme na dvije do četiri godine, a Općina je s dva zakupca ugovorila trajanje zakupa na neodređeno vrijeme (Dom zdravlja i Turistička zajednica). Postupak davanja poslovnih prostora i postupak zaključivanja ugovora o zakupu proveden je u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Tri poslovna prostora površine 760 m² dana su na korištenje udrugama s područja Općine bez zaključenih ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Zbog nedostatka poslovnog prostora za potrebe predškolskog odgoja, Općina Dugi Rat kao zakupac je zaključila ugovor o zakupu poslovnog prostora površine 81 m². Ugovor je zaključen na određeno vrijeme odnosno na dvije godine (2013. do 2015.) te je ugovorena obveza Općine za plaćanje mjesečne zakupnine u iznosu 4.150,00 kn.

Općina Dugi Rat nema podataka o površini građevinskog zemljišta s kojim raspolaže te nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) i o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Od 2012. do 2014. Općina nije prodavala ni nabavljala (kupovala) građevinsko zemljište.

Općina Dugi Rat je dala u zakup dva građevinska zemljišta ukupne površine 610 m². Ukupna mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu 4.050,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Zakup građevinskog zemljišta ugovoren je na određeno vrijeme, od čega je za građevinsko zemljište površine 10 m² rok zakupa četiri godine, a za zemljište površine 600 m² rok zakupa je 15 godina.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže 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 te utvrditi površine građevinskog zemljišta. 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).

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

Na koncu 2014. Općina Dugi Rat je imala 14 zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu, šest u vlastitom komunalnom pogonu, dužnosnika i jedna osoba se osposobljavala 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 Dugopolje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Dugopolje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine Dugopolje je 63,50 km², a obuhvaća četiri naselja s 3 469 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 545.466.746,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 6.269.914,00 kn ili 1,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 509.166.015,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 36.300.731,00 kn.

U tablici broj 69 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Dugopolje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 69

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dugopolje 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)	21.023.636,00	21.148.146,00	22.293.534,00
2.	Građevinski objekti	105.432.037,00	103.906.697,00	101.196.603,00
3.	Imovina u pripremi	363.162.212,00	375.257.989,00	379.319.112,00
4.	Druga imovina	7.383.850,00	6.838.674,00	6.356.766,00
	Ukupno	497.001.735,00	507.151.506,00	509.166.015,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dugopolje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 10.149.771,00 kn ili 2,0 %, a koncem 2014. za 2.014.509,00 kn ili 0,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 509.166.015,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 19,9 %, imovina u pripremi sa 74,5 %, zemljište sa 4,4 % i 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 te na nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju i pripremljene radove na građevinskom zemljištu i na izgradnji objekata komunalne infrastrukture.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 26.681.283,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora te zakupa i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 1.467.592,00 kn, što čini 5,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 70 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Dugopolje za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 70

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	22.190,00	5.547,00	0,00
2.	Prodaja zemljišta	4.314.644,00	2.714.016,00	1.308.076,00
3.	Zakup zemljišta	340.491,00	159.639,00	159.516,00
	Ukupno	4.677.325,00	2.879.202,00	1.467.592,00

Općina Dugopolje je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u 2013. manje za 1.798.123,00 kn u odnosu na 2012., a u 2014. manje za 1.411.610,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Općine Dugopolje, koncem 2014. Općina raspolaže s deset poslovnih prostora i s 19 781 118 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 71 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Dugopolje

Tablica broj 71

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Dugopolje 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	23 406	23 406	23 406
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	19 731 119	19 729 756	19 781 118

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Dugopolje koncem 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 22.293.534,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 101.196.603,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 11.455.350,00 kn ili 11,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Dugopolje kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Solin te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama Općine nije evidentiran dio zemljišta i dio poslovnih objekata te ceste, javne površine i groblja. Iz navedenog je vidljivo da Općina Dugopolje 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.

Općina Dugopolje je ustrojila i vodi pojedine analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana), ali ne vodi po količini.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popis imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. Općina nije obavila što nije u skladu s odredbom članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, prema kojoj proračun i proračunski korisnici moraju na kraju svake godine obaviti popis imovine i obveza sa stanjem na datum bilance.

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 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 Dugopolje nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Dugopolje upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i njeno evidentiranje u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i usklađivanje podataka u katastru i zemljišnim knjigama. 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 raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- 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 Dugopolje, 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.

Općine Dugopolje je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i građevinsko zemljište te je prodavala i nabavljala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Dugopolje odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine i Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, a nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se poslovni prostori mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene poslovnog prostora.

U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Općine te proračunskim korisnicima Općine i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine.

Zakup poslovnog prostora i zakup građevinskog zemljišta te prodaja i nabava građevinskog zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

Pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom vjesniku Općine Dugopolje 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 Dugopolje, 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 uskladiti odredbe Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

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 Dugopolje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 23 406 m² i građevinskim zemljištem površine 19 781 118 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora i zakupa zemljišta te od prodaje zemljišta u iznosu 9.024.119,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu zemljišta u iznosu 1.763.210,00 kn.

Općina je koncem 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora ukupne površine 23 406 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi jedan poslovni prostor površine 316 m², tri poslovna prostora površine 22 702 m² koriste proračunski korisnici općinskog proračuna (dječji vrtić, knjižnica-čitaonica i vatrogasno društvo), jedan poslovni prostor površine 12 m² koristi politička stranka bez plaćanja zakupnine te četiri poslovna prostora površine 330 m² koriste udruge s područja općine bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 46 m² dan je u zakup putem javnog natječaja uz ugovorenu zakupninu. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Općina Dugopolje je ranijih godina putem javnog natječaja dala u zakup jedan poslovni prostor površine 46 m². Ugovor o zakupu poslovnog prostora je prestao u 2013. od kada se poslovni prostor nije davao u zakup. Tijekom 2014. Općina nije poduzimala aktivnosti za stavljanje navedenog poslovnog prostora u funkciju.

Četiri poslovna prostora površine 330 m² dana su na korištenje udrugama te jedan poslovni prostor površine 12 m² političkoj stranci bez zaključenih ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

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

Također, 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 Dugopolje je raspolagala s 19 781 118 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 zemljišne knjige koje vodi Općinski sud u Splitu upisano je vlasništvo Općine na zemljištu poduzetničke zone dok druga građevinska zemljišta kojima Općina raspolaže nisu upisana. U katastar su upisana zemljišta koje Općina posjeduje, ali su pojedine nekretnine upisane kao općenarodna imovina mjesnog narodnog odbora Dugopolje. Općina je pokrenula dva upravna postupka za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama, predmet jednog postupka je nekretnina čija vrijednost je procijenjena u iznosu 6.500.000,00 kn, a predmet drugog postupka je nekretnina kojoj je vrijednost procijenjena u iznosu 3.500.000,00 kn. Upravni postupci su u tijeku. Na nekretninama u vlasništvu Općine (građevinsko zemljište) upisana je hipoteka, a vrijednost nekretnina procijenjena je u iznosu 4.490.550 EUR protuvrijednosti u kunama. Hipoteka je upisana ranijih godina u korist poslovne banke kao osiguranje za povrat kredita uzetih za potrebe općinskog proračuna.

Tijekom 2013. i 2014. Općina je nabavila (kupila) 5 882 m² građevinskog zemljišta za potrebe poduzetničke zone Dugopolje rashodi za nabavu zemljišta ostvareni su u iznosu 1.763.210,00 kn. Od 2012. do 2014. Općina je, na temelju provedenog javnog natječaja, prodala građevinska zemljišta ukupne površine 59 789 m² te je ostvarila prihode u iznosu 8.336.736,00 kn.

Također, Općina Dugopolje je na temelju provedenog javnog natječaja i zaključka općinskog vijeća o prihvaćanju ponuda, dala u zakup 12 građevinskih zemljišta ukupne površine 40 759 m². Ukupna mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu 35.144,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Građevinska zemljišta su dana u zakup na određeno vrijeme, odnosno trajanje zakupa za tri građevinska zemljišta ugovoreno je na deset godina, a za preostalih devet na 20 godina. Prihodi od zakupa zemljišta od 2012. do 2014. ostvareni su u iznosu 659.646,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže 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 Dugopolje je imala osam zaposlenika (šest 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 Gradac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je općina Gradac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine Gradac je 49,00 km², a obuhvaća pet naselja s 3 261 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 22.539.198,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.457.651,00 kn ili 15,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 12.712.332,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 9.826.866,00 kn.

U tablici broj 72 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Gradac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 72

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gradac 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)	231.264,00	231.264,00	231.264,00
2.	Građevinski objekti	9.047.043,00	9.390.897,00	10.369.505,00
3.	Imovina u pripremi	203.339,00	203.339,00	920.768,00
4.	Druga imovina	722.383,00	1.029.573,00	1.190.795,00
	Ukupno	10.204.029,00	10.855.073,00	12.712.332,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gradac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 651.044,00 kn ili 6,4 %, a koncem 2014. za 1.857.259,00 kn ili 17,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 12.712.332,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 81,6 %, druga imovina s 9,4 % te imovina u pripremi sa 7,2 %, i zemljište s 1,8 %. 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, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju i pripremljene radove na izgradnji objekata komunalne infrastrukture.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 10.394.482,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 78.192,00 kn, što čini 1,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora iznosu 230.090,00 kn odnosno u 2012. u iznosu 78.506,00 kn, u 2013. u iznosu 73.392,00 kn i u 2014. u iznosu 78.192,00 kn.

Prema podacima Općine Gradac, Općina raspolaže sa 16 poslovnih prostora i 629 m² građevinskog zemljišta. Općina nema stanova u vlasništvu.

U tablici broj 73 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora, stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Gradac.

Tablica broj 73

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Gradac 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	16	16	16
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 347	1 347	1 347
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	629	629	629

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 Gradac na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 231.264,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 10.369.505,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 137.684,00 kn ili 1,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Gradac kao jedinice lokalne samouprave i na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše općine Makarske.

U poslovnim knjigama nisu evidentirani svi poslovni objekti s kojima Općina raspolaže iz čega je vidljivo da Općina Gradac 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranju imovine u poslovnim knjigama.

Općina Gradac je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

Koncem 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.

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 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 Gradac nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Gradac 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 njeno evidentiranje u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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).

- **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, 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 Gradac je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore te je uzimala u zakup građevinsko zemljište i nabavljala (kupovala) građevinsko zemljište.

Zakonima i drugim propisima, utvrđeni su uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem. Općina nije donijela interne akte kojima se regulira raspolaganje i upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine. Internim aktima se utvrđuju uvjeti, postupci i mjerila raspolaganja nekretninama odnosno uvjeti i postupci po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

Prodaja i nabava nekretnina odnosno građevinskog zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

Pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Općine koji se objavljuju 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 Gradac, 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 donošenje Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i donošenja akta o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem kojim će se propisati uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne cijene zakupa građevinskog zemljišta te početne prodajne i kupovne cijene nekretnina.

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 Gradac je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora površine 1 347 m² i sa 629 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 nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 230.090,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu i zakup građevinskog zemljišta u iznosu 677.915,00 kn.

Općina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora ukupne površine 1 347 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi šest poslovnih prostora površine 560 m², dva poslovna prostora površine 180 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu i proračunski korisnik, tri poslovna prostora površine 160 m² koriste udruge s područja Općine bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 197 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 250 m² je izvan uporabe odnosno nemaju uvjete za korištenje za koja nisu poduzimane aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju.

Općina Gradac je putem javnog natječaja dala u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 197 m². Ukupna mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu 6.516,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Zakup poslovnog prostora površine 60 m² ugovoren je na određeno vrijeme odnosno na dvije godine, a poslovnog prostora površine 137 m² na deset godina. Na koncu 2014. potraživanja Općine na ime zakupa poslovnog prostora iznose 50.014,00 kn. Postupak davanja poslovnih prostora i postupak zaključivanja ugovora o zakupu proveden je u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Tri poslovna prostora površine 160 m² dana su udrugama s područja Općine bez zaključenih ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Dva poslovna prostora površine 180 m² dana su na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu i proračunskom korisniku Općine na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina.

Na koncu 2014. Općina Gradac je raspolagala sa 629 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Tijekom 2012. Općina je nabavila 629 m² građevinskog zemljišta za potrebe izgradnje pristupne ceste, a rashodi za navedeno zemljište ostvareni su u iznosu 655.115,00 kn. Ugovori o kupoprodaji zaključeni su sa osam fizičkih osoba, ugovorena je cijena u iznosu 1.125,00 kn/m² za izgrađeno građevinsko zemljište i 740,00 kn/m² za neizgrađeno građevinsko zemljište. Vrijednost zemljišta utvrđena je na temelju procjene Porezne uprave, a svrha nabave građevinskog zemljišta utvrđena je Odlukom općinskog vijeća Općine Gradac.

Od 2012. do 2014. Općina kao zakupac je od fizičke osobe zakupila građevinsko zemljište površine 65 m² na kojem se nalazi dio izgrađenog pročistača (kolektor) sustava odvodnje u Općini Gradac. Ugovor o zakupu građevinsko zemljište površine 65 m² za 2012. zaključen je u studenom 2011. te za 2013. i 2014. također koncem prethodne godine kojima je ugovorena godišnja naknada u iznosu 7.600,00 kn. Od 2012. do 2014. na ime zakupa zemljišta Općina je ostvarila rashode u iznosu 22.800,00 kn. Radi budućeg učinkovitog i racionalnog trošenja proračunskih sredstava Općina bi trebala pokrenuti postupak za nabavu navedenog zemljišta površine 65 m².

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže 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 Gradac je imala 17 zaposlenika (sedam u jedinstvenom upravnom odjelu, dva dužnosnika i osam u vlastitom komunalnom pogonu). 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 Hrvace

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Hrvace kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 210,00 km², a obuhvaća 11 naselja s 3 617 stanovnika. Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi prema odredbama Zakona o područjima posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 56.947.254,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 373.368,00 kn ili 0,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 50.320.470,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.626.784,00 kn.

U tablici broj 74 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Hrvace na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 74

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Hrvace 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)	4.248.153,00	4.248.153,00	4.245.553,00
2.	Građevinski objekti	33.744.107,00	31.857.779,00	30.031.476,00
3.	Imovina u pripremi	11.128.381,00	13.821.716,00	15.350.824,00
4.	Druga imovina	551.086,00	523.329,00	692.617,00
	Ukupno	49.671.727,00	50.450.977,00	50.320.470,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Hrvace koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 779.250,00 kn ili 1,6 %, a koncem 2014. manja je za 130.507,00 kn ili 0,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 50.320.470,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 59,7 %, imovina u pripremi s 30,5 %, zemljište s 8,4 % i druga imovina s 1,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozno sredstvo te na nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju i pripremljene radove na građevinskom zemljištu i na izgradnji objekata komunalne infrastrukture.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 12.065.517,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 28.500,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Hrvace je ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora za 2012. u iznosu 84.045,00 kn, u 2013. u iznosu 31.835,00 kn i u 2014. u iznosu 28.500,00 kn, odnosno od 2012. do 2014. u ukupnom iznosu 144.380,00 kn.

Prema podacima Općine Hrvace, na koncu 2014. Općina raspolaže s 39 poslovnih prostora te 420 000 m² građevinskog zemljišta. Općina nema stanova u vlasništvu.

U tablici broj 75 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Hrvace.

Tablica broj 75

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Hrvace 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	39	39	39
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	6 920	6 920	6 920
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	420 000	420 000	420 000

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 Hrvace na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 4.245.553,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 30.031.476,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.100.479,00 kn ili 10,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Hrvace kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Sinj te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta i dio poslovnih objekata te dio cesta.

Prema podacima Općine u poslovnim knjigama je evidentirano oko 30,0 % nekretnina kojima raspolaže Općina Hrvace iz čega je vidljivo da Općina Hrvace 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama.

Općina Hrvace je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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 samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Hrvace 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 kojom raspolaže Općina, 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 Hrvace 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).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općine Hrvace je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore te je nabavljala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i dijelom građevinskog zemljišta kojim raspolaže utvrđeni su i internim aktima Općine Hrvace odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine i Odlukom o raspolaganju zemljištem na području gospodarske zone Vukove stine. Navedene Odluke su objavljene u službenom glasniku Općine Hrvace.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja.

Zakup poslovnog prostora i nabava građevinskog zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Općina nije internim aktom utvrdila uvjete, postupke i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

Pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Općine Hrvace 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 Hrvace, 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina.

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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Hrvace je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 39 poslovnih prostora površine 6 920 m² i građevinskim zemljištem površine 420 000 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja nekretninama (zakupa poslovnog prostora) u iznosu 313.218,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu zemljišta u iznosu 168.840,00 kn.

Općina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 39 poslovnih prostora ukupne površine 6 920 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi 14 poslovnih prostora površine 3 300 m², tri poslovna prostora površine 320 m² koriste udruge s područja Općine bez plaćanja zakupnine te su tri poslovna prostora ukupne površine 155 m² dana u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja uz ugovorenu zakupninu, a 19 poslovnih prostora ukupne površine 3 145 m² su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup. Za navedene poslovne prostore nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje i stavljanje u upotrebu.

Općina Hrvace je putem javnog natječaja dala u zakup tri poslovna prostora površine 155 m². Ukupna mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu 2.130,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Zakup poslovnih prostora ugovoren je na određeno vrijeme odnosno na deset godina za poslovni prostor površine 98 m² te na 12 godina za poslovni prostor površine 15 m² i 20 godina za prostor površine 42 m². Od 2012. do 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 313.218,00 kn.

Tri poslovna prostora površine 320 m² dana su na korištenje udrugama s područja Općine bez plaćanja zakupnine, na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Hrvace je raspolagala s građevinskim zemljištem površine 420 000 m². Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. U zemljišne knjige upisano je zemljište poduzetničke zone, a druga građevinska zemljišta kojima Općina raspolaže nisu upisana u zemljišne knjige.

Tijekom 2012. Općina je nabavila (kupila) 2 987 m² građevinskog zemljišta za potrebe poduzetničke zone Hrvace.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Hrvace 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.

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

Na koncu 2014. Općina Hrvace je imala sedam zaposlenika (pet 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 Jelsa

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Jelsa kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 146,28 km², a obuhvaća 12 naselja s 3 582 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 95.208.174,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 743.441,00 kn ili 0,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 57.705.327,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 37.502.847,00 kn.

U tablici broj 76 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Jelsa na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 76

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Jelsa 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)	942.716,00	942.716,00	942.716,00
2.	Građevinski objekti	14.411.510,00	14.153.672,00	13.735.912,00
3.	Imovina u pripremi	41.128.030,00	41.559.348,00	42.151.934,00
4.	Druga imovina	775.350,00	830.732,00	874.765,00
	Ukupno	57.257.606,00	57.486.468,00	57.705.327,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Jelsa koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 228.862,00 kn ili 0,4 %, a koncem 2014. za 218.859,00 kn ili 0,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 57.705.327,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje s 73,1 %, građevinski objekti s 23,8 %, zemljište s 1,6 % i druga imovina s 1,5 %. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na poslovne objekte (vatrogasni dom, zgrada općinskog doma i ambulanta) i ceste čija je izrada u tijeku. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte i infrastrukturne objekte, a vrijednost druge imovine na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 16.610.278,00 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 576.589,00 kn, što čini 3,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 77 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Jelsa za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 77

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	417.635,00	617.029,00	463.446,00
2.	Najam stanova	2.400,00	3.000,00	2.400,00
3.	Prodaja zemljišta	111.067,00	203.836,00	110.743,00
	Ukupno	531.102,00	823.865,00	576.589,00

Općina Jelsa je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 292.763,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 247.276,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Općine Jelsa, na koncu 2014. Općina raspolaže s 19 poslovnih prostora i jednim stanom i zemljištem za koje nema podataka o ukupnoj površini.

U tablici broj 78 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova od 2012. do 2014. prema podacima Općine Jelsa.

Tablica broj 78

Broj i površini poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Jelsa 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	1 876	1 876	1 852
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	48	48	48
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	-

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Jelsa na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 942.716,00 kn (od čega građevinsko zemljište odnosi 110.000,00 kn) te građevinskih objekata (zgrada općinskog doma 2.695.376,00 kn, zgrade Vatrogasnog društva, mjesnih odbora i poslovni prostori 9.452.655,00 kn te ceste i protupožarni putovi 1.587.881,00 kn) u iznosu 13.735.912,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 12.148.031,00 kn ili 88,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Jelsa kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše općine Hvar (u prosincu 1996. je arbitražno vijeće Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija donijela odluku o pravima gradova Hvar i Stari Grad i Splitsko-dalmatinske županije te općina Jelsa i Sućuraj u predmetu preuzimanja nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše općine Hvar) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Jelsa, riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirana sva imovina u vlasništvu Općine Jelsa. Prema procjeni Općine Jelsa do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 40,0 % nekretnina i približno toliko je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju Općini. Iz navedenog je vidljivo da Općina Jelsa 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama.

Općina Jelsa je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti.

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.

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 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 Jelsa nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Jelsa 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. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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 Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Jelsa je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, stan u najam, prodavala je građevinsko zemljište te je uzela u zakup poslovni prostor koji se koristi kao Ribarski muzej.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Jelsa odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvo Općine Jelsa (Službeni glasnik Općine Jelsa broj 14/11) Odlukom o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jelsa (Službeni glasnik Općine Jelsa broj 4/12) i Odlukom o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jelsa (Službeni glasnik Općine Jelsa broj 4/12).

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Jelsa, uređuje se stjecanje, otuđenje i terećenje nekretninama, način otuđenja i provođenja postupka otuđenja nekretnina, odredbe o prodaji stanova i poslovnih prostora te uvjeti i postupci prodaje nekretnina u vlasništvu Općine odnosno način utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina. Odlukom o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jelsa su propisani uvjeti i postupak zasnivanja zakupa poslovnih prostora provođenjem javnog natječaja, prestanak zakupa te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jelsa. Općinski načelnik utvrđuje visinu zakupnine za poslovne prostore u skladu s odredbama statuta. Odlukom o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu općine Jelsa propisuju se uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine, način utvrđivanja cijene pri prodaji (tržišna cijena koju utvrđuje sudski vještak).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuju 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 Jelsa, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Jelsa je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 19 poslovnih prostora površine 1 852 m² i stanom površine 48 m², a nema podataka o površini zemljišta kojim raspolaže. Općina Jelsa nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.498.110,00 kn, najma stanova u iznosu 7.800,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 425.646,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za poslovni prostor koji je uzet u najam na rok deset godina (u jednoj privatnoj kući) za Ribarski muzej u iznosu 63.118,00 kn, na temelju zaključenog ugovora iz veljače 2006., uz mjesečnu zakupninu 400 EUR i zakup zemljišta u iznosu 19.859,00 kn. Zemljište površine 565 m² je bilo zakupljeno za potrebe tržnice, prema zaključenom ugovoru iz ranijih godina koji je raskinut 2012. Općina je u 2012. platila za navedeni zakup 16.871,00 kn te je u 2014. podmirila preostalu obvezu u iznosu 2.988,00 kn.

Općina Jelsa je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 19 poslovnih prostora ukupne površine 1 852 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi jedan poslovni prostor površine 400 m², jedan poslovni prostor površine 58 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine uz plaćanje zakupnine, jedan poslovni prostor površine 30 m² koristi tijelo državne uprave (Hrvatski zavod za zapošljavanje) uz plaćanje zakupnine, 13 poslovnih prostora površine 888 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 476 m² su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup (prizemlje Općinskog doma koje je uništeno u požaru i nije obnovljeno). Radi nedostatka financijskih sredstava potrebnih za obnovu uništenih poslovnih prostora, općina je raspisivala natječaje za davanje u zakup poslovnih prostora uz ulaganje zakupnika, ali se na natječaje nitko nije javio. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jelsa, u 2014. dana su u zakup dva poslovna prostora, u 2013. tri poslovna prostora i u 2012. jedan poslovni prostor, a ostalih sedam poslovnih prostora dano je u ranijim godinama putem javnog natječaja uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od jedan EUR do 62,70 EUR protuvrijednosti u kunama. Općina je 2006. dala u najam poslovni prostor površine 58 m² trgovačkom društvu u svome vlasništvu uz ugovorenu zakupninu (316,12 EUR) na rok 20 godina. U 2014. je zaključila ugovor s tijelom državne uprave (Hrvatski zavod za zapošljavanje) kojem je dala u najam poslovni prostor površine 30 m² uz plaćanje zakupnine (240 EUR) na rok pet godina. U 2014. prihodi od zakupa su ostvareni u iznosu 564.481,00 kn.

Koncem 2014. Općina Jelsa je raspolagala sa stanom površine 48 m² koji koristi zaštićeni najamoprimalac. Ugovor o najmu je zaključen u srpnju 1999., a mjesečna najamnina je ugovorena u iznosu 200,00 kn.

Općina Jelsa je u poslovnim knjigama koncem 2014. evidentirala zemljište u vrijednosti 942.716,00 kn. Općina nema podatke o svim zemljištima kojima raspolaže i nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Općina Jelsa je od 2012. do konca 2014. prodala četiri parcele zemljišta u vrijednosti 257.993,00 kn. Prodaja četiri parcele zemljišta obavljena je na temelju odluke općinskog vijeća ili načelnika izravnom pogodbom, radi formiranja građevinskih parcela. U 2009. je prodala zemljište za potrebe izgradnje stambene zgrade, a plaćanje je ugovoreno obročno (u roku sedam godina) te su u razdoblju od 2012. do 2014. ostvareni prihodi u iznosu 125.147,00 kn. Za zemljište površine 70 m² vodio se sudski spor te je sudskom presudom iz svibnja 2014. Općina Jelsa ostvarila prihod u iznosu 2.508,00 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.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Jelsa je imala 14 zaposlenika (jedanaest u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika i dva zaposlenika 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 Klis

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Klis kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine Klis je 176,10 km². Pripada u brdsko-planinsko područje prema odredbama Zakona o brdsko-planinskim područjima (Narodne novine 12/02, 32/02, 117/03, 42/05, 90/05, 80/08, 148/13 i 147/14) i obuhvaća osam naselja s 4 801 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 46.159.471,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.314.332,00 kn ili 5,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 35.332.230,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 10.827.241,00 kn.

U tablici broj 79 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Klis na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 79

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Klis 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)	954.713,00	1.563.356,00	1.608.544,00
2.	Građevinski objekti	24.650.643,00	24.014.070,00	22.912.576,00
3.	Imovina u pripremi	5.708.622,00	6.932.811,00	9.609.707,00
4.	Druga imovina	1.214.808,00	805.793,00	1.201.403,00
	Ukupno	32.528.786,00	33.316.030,00	35.332.230,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Klis koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 787.244,00 kn ili 2,4 %, a koncem 2014. za 2.016.200,00 kn ili 6,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 35.332.230,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 64,8 %, imovina u pripremi s 27,2 %, zemljište s 4,6 % i druga imovina s 3,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na infrastrukturne objekte, igralište, mrtvačnica i projektna dokumentacija čija je izrada u tijeku, a druge imovine na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 16.868.128,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 167.689,00 kn, što čini 1,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 80 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Klis za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 80

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	127.319,00	159.519,00	162.439,00
2.	Zakup zemljišta	7.500,00	8.250,00	5.250,00
	Ukupno	134.819,00	167.769,00	167.689,00

Općina Klis je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem za 2013. više za 32.950,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 80,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Općine Klis, na koncu 2014. Općina raspolaže s 27 poslovnih prostora i tri stana te 767 809 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 81 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Klis.

Tablica broj 81

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Klis 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	27
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 162	2 162	2 265
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	3	3	3
2.	Površina stanova u m ²	275	275	275
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	555 956	537 090	767 809

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Klis na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.608.544,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata i infrastrukturnih objekata) u iznosu 22.912.576,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 10.601.578,00 kn ili 46,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Klis kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše općine Solin (podjela imovine 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 nije evidentirano cjelokupno zemljište i građevinski objekti iz čega je vidljivo da Općina Klis nema cjelovite podatke o 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 (prijedlozi za uknjižbu prava vlasništva na više čestica zemljišta). Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Klis je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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.

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 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 Klis nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Klis upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općine i 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. 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).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općina Klis je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i građevinsko zemljište te je kupovala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (Službeni vjesnik Općine Klis broj 2/97) te zaključkom o utvrđivanju najniže visine zakupnine za poslovni prostor u vlasništvo općine Klis (Službeni vjesnik Općine Klis broj 2/99) kojom su propisani uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja te utvrđivanje visine zakupnine po zonama za poslovne prostore.

Općina Klis nije donijela odluku o davanju u najam stanova, odnosno tko i na koji način može zatražiti nekretninu te mjerila i kriteriji dodjele.

Kupnja i davanje u zakup građevinskog zemljišta obavljano je na temelju pojedinačnih odluka općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta (cijena je određena na temelju prosječne cijene koju je utvrdila Porezna uprava).

Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati i davati u zakup te način utvrđivanja početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom vjesniku 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 Klis, 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući način utvrđivanja početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina. Predlaže se donijeti odluku o davanju u najam stanova, odnosno tko i na koji način može zatražiti nekretninu te mjerila i kriteriji dodjele. Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Klis 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 Klis je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 27 poslovnih prostora površine 2 265 m², tri stana površine 275 m² i 767 809 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 449.277,00 kn i zakupa zemljišta 21.000,00 kn. Nije ostvarila prihode od najma stanova koji se bespravno koriste. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 672.921,00 kn.

Općina Klis je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 27 poslovnih prostora ukupne površine 2 265 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi jedanaest poslovnih prostora površine 645 m², jedan poslovni prostor površine 50 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 137 m² koristi proračunski korisnik Općine (dječji vrtić) bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 275 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a sedam poslovnih prostora površine 1 158 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja ili produžetkom ugovora uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te zaključkom o utvrđivanju najniže visine zakupnine za poslovni prostor, Općina Klis je u 2013. i 2014. zaključila dva ugovora o zakupu, dok su za ostalih pet poslovnih prostora ugovori zaključeni u ranijim godinama (od 2006. do 2010. na rok deset do 15 godina). U 2013. su produženi ugovori o zakupu za dva poslovna prostora (na četiri godine) jer je zakupac izvršavao svoje obveze, a u 2014. je raspisan javni natječaj za jedan poslovni prostor te je s odabranim zakupcem zaključen ugovor na deset godina. Poslovni prostori dani su u zakup uz mjesečnu zakupninu 1,00 kn/m² do 47,00 kn/m².

Dva poslovna prostora površine 187 m² dana su na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Općine bez zaključenog ugovora o zakupu te nisu ugovorene međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora.

Sedam poslovnih prostora dano je na korištenje različitim udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka općinskog vijeća odnosno načelnika. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Od 2012. do 2014. Općina Klis je ostvarila prihode od zakupa neizgrađenog zemljišta (100 m²), na kojem je postavljen montažni objekt (kiosk), na temelju zaključenog ugovora iz ožujka 2008. uz mjesečni zakupninu u iznosu 750,00 kn, na rok deset godina.

Koncem 2014. Općina Klis je upravljala i raspolagala s tri stana ukupne površine 275 m² koji se bespravno koriste. Za navedene stanove ne poduzimaju se mjere za rješavanje pravnog statusa korisnika ili za iseljenje.

Koncem 2014. Općina Klis je raspolagala sa 767 809 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. Općina Klis je kupila osam parcela građevinskog zemljišta ukupne površine 2 062 m² te jedno zemljište od Hrvatskih šuma površine 209 874 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 200,00 kn/m² do 230,00 kn/m², osim zemljišta za poduzetničku zonu koja je ugovorena u iznosu 1,00 kn/m². Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje infrastrukture (sekundarne kanalizacije, ugibališta uz cestu naselja Prugovo) i mrtvačnicu te poduzetničku zonu, na temelju odluke općinskog vijeća ili načelnika u skladu s odredbama Statuta.

Državni ured za reviziju predlaže s proračunskim korisnikom i trgovačkim društvom u vlasništvu Općine ugovoriti međusobna prava i obveze vezana 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 u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se za stanove koji se bespravno koriste poduzimati mjere za rješavanje pravnog statusa korisnika ili za iseljenje korisnika iz stanova. 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 Klis 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 Lećevica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Lećevica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine Lećevica je 87,66 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi prema odredbama Zakona o područjima posebne državne skrbi i obuhvaća četiri naselja s 583 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 22.839.531,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.811.475,00 kn ili 8,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 20.906.730,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.932.801,00 kn.

U tablici broj 82 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Lećevica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 82

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	6.569.086,00	6.444.176,00	6.118.833,00
2.	Imovina u pripremi	12.092.361,00	12.791.046,00	12.980.770,00
3.	Druga imovina	9.993,00	88.938,00	1.807.127,00
	Ukupno	18.671.440,00	19.324.160,00	20.906.730,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lećevice koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 652.720,00 kn ili 3,5 %, a koncem 2014. za 1.582.570,00 kn ili 8,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 20.906.730,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 29,3 %, imovina u pripremi sa 62,1 % i druga imovina s 8,6 %. 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 vodovoda i projektnu dokumentaciju za tunel Malačku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.949.339,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nisu ostvareni.

Prema podacima Općina Lećevica, na koncu 2014. Općina raspolaže s devet poslovnih prostora i nema podataka o ukupnoj površini zemljišta. Općina nema u vlasništvu stanova.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te 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 Općina Lećevica na koncu 2014. nije iskazana vrijednost zemljišta. Iskazana je vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 20.906.730,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 359.666,00 kn ili 1,7 %.

Vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama odnosi se na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Lećevica kao jedinice lokalne samouprave. Sporazum o razdiobi imovine između bivše Općine Kaštelanska zagora i Općina Prgomet, Lećevica i Primorski Dolac nije sačinjen i diobena bilanca nije sastavljena. U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište te ceste iz čega je vidljivo da Općina Lećevica 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. Općina je pokrenula postupak legalizacije za nekretnine, izrađen je geodetski i arhitektonski snimak, ali nije pokrenuta geodetska izmjera područja Općine jer Općina nema osigurana financijska sredstva. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Lećevica vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti, osim zemljišta koje nije evidentirano u poslovnim knjigama.

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.

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 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 Lećevica nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom upravlja i raspolaže Općina Lećevica, odnosno trebala bi upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se voditi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, vrijednosti i količini. Predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Lećevica 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).

- 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 Lećevica; 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 Lećevica nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Lećevica je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore bez naknade, nije davala stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su internim aktom Općine Lećevica odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lećevica (Službeni glasnik Općine Lećevica 4/2013) kojom su utvrđuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine putem raspisivanja javnog natječaja, zamjena poslovnog prostora i kupoprodaja poslovnog prostora. Odlukom je određeno da visinu zakupnine utvrđuje načelnik vodeći računa o položajnim pogodnostima područja u kojem se nalazi poslovni prostor, vrsti djelatnosti koje će se obavljati u prostoru te valorizaciji svakog pojedinog poslovnog prostora kako bi bio u funkciji obogaćivanja ugostiteljske, turističke i druge uslužne ponude.

Interni akt Općine Lećevica objavljen je 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 Lećevica, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Lećevica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora. Nije davala u najam stanove, nije prodavala poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište. S obzirom na navedeno, Općina Lećevica je donijela Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lećevica dok druge akte o nekretninama nije donosila.

U 2014. upravljala je i raspolagala s devet poslovnih prostora ukupne površine 1 562 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi dva poslova prostora površine 220 m², jedan poslovni prostor površine 117 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine, jedan poslovni prostor površine 50 m² koristi politička stranka bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 200 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, a četiri poslovna prostora površine 975 m² su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup. Za poslovne prostore izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje odnosno stavljanje u upotrebu.

Poslovni prostor površine 117 m² dan je na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Općine bez zaključenog ugovora o zakupu i nisu ugovorene međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora.

Općina Lećevica je dala na korištenje po jedan poslovni prostor udruzi, političkoj stranci bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

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.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udruzi u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Lećevica je imala šest zaposlenika (jedan u jedinstvenom upravnom odjelu, jedan dužnosnik i četiri zaposlenika za pomoć u kući). 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 Lokvičići

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Lokvičići kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 31,11 km², a obuhvaća dva naselja s 807 stanovnika. Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi prema odredbama Zakona o područjima posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 31.901.858,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 948.253,00 kn ili 3,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 31.194.459,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 707.399,00 kn.

U tablici broj 83 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Lokvičići na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 83

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	28.113.058,00	29.601.466,00	30.069.880,00
2.	Druga imovina	867.159,00	1.053.515,00	1.124.579,00
	Ukupno	28.980.217,00	30.654.981,00	31.194.459,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lokvičići koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.674.764,00 kn ili 5,8 %, a koncem 2014. za 539.478,00 kn ili 1,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 31.194.459,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 96,4 % i druga imovina s 3,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte, a vrijednost druge imovine na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.273.078,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nisu ostvareni.

Prema podacima Općine Lokvičići, od 2012. do 2014. Općina raspolaže s jednim poslovnim prostorom, a nema podataka o ukupnoj površini zemljišta. Općina nema stanova u 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 приходима 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 Lokvičići na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 30.069.880,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 231.825,00 kn ili 0,8 %. U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište.

Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Lokvičići kao jedinice lokalne samouprave. Sporazum o razdiobi imovine između Grada Imotskog i Općina Cista Provo, Lokvičići, Lovreć Podbablje, Proložac, Runovići, Zmijavci i Zagvozd nije zaključen i diobena bilanca nije sastavljena, međutim u poslovnim knjigama je iskazan dio nekretnina u okviru katastarske općine Lokvičići, odnosno kod iskazivanja imovine korišteno je teritorijalno načelo. U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište iz čega je vidljivo da Općina Lokvičići 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.

Općina Lokvičići vodi knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine (osim zemljišta) po vrsti i vrijednosti, ali ne i po količini.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina u vrijednosti 31.901.858,00 kn. Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u financijskim izvještajima iznose 31.194.459,00 kn, u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji 31.127.189,00 kn, a popisom je utvrđena vrijednost u iznosu 31.901.858,00 kn. Podaci iskazani u financijskim izvještajima, analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji i podaci o obavljenom popisu nisu istovjetni.

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 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 Lokvičići nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže podatke o obavljenom popisu dugotrajne nefinancijske imovine uskladiti s podacima dugotrajne nefinancijske imovine iskazane u financijskim izvještajima i analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji. Predlaže se voditi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, vrijednosti i količini. Predlaže se poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Lokvičići upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti opis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Lokvičići 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina je koristila jedan poslovni prostor površine 100 m² za svoje potrebe.

Općina Lokvičići od 2012. do 2014. nije davala u zakup poslovne prostore i nije kupovala i prodavala građevinsko zemljište.

S obzirom na navedeno, Općina nije donosila akte o raspolaganju i upravljanju nekretninama.

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

Na koncu 2014. Općina Lokvičići je imala jednog zaposlenika. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom. Općina nema zaposlenika za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Općina Lovreć

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Lovreć kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 105,25 km², a obuhvaća pet naselja s 1 699 stanovnika. Pripada u brdsko-planinsko područje prema odredbama Zakona o brdsko-planinskim područjima (Narodne novine 12/02, 32/02, 117/03, 42/05, 90/05, 80/08, 148/13 i 147/14).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 28.298.485,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 743.358,00 kn ili 2,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 26.148.447,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.150.038,00 kn.

U tablici broj 84 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Lovreć na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 84

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lovreć 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)	140.416,00	162.916,00	162.916,00
2.	Građevinski objekti	25.261.393,00	24.140.606,00	23.104.875,00
3.	Druga imovina	2.625.785,00	2.569.170,00	2.880.656,00
	Ukupno	28.027.594,00	26.872.692,00	26.148.447,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lovreć koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.154.902,00 kn ili 4,1 %, a koncem 2014. za 724.245,00 kn ili 2,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 26.148.447,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 88,4 %, druga imovina s 11,0 % i zemljište s 0,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte, a vrijednost druge imovine na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.647.903,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nisu ostvareni.

Prema podacima Općine Lovreć na koncu 2014. Općina raspolaže s jednim poslovnim prostorom te 30 710 m² građevinskog zemljišta. Općina nema u vlasništvu stanove.

U tablici broj 85 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Lovreć.

Tablica broj 85

Broj i površina poslovnog prostora te površina zemljišta
Općine Lovreć na dan 31.prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	1	1	1
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	60	60	60
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	30 710	30 710	30 710

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Lovreć na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 162.916,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata, groblja, sportske terene, sportske dvorane, mrtvačnice, ceste i rasvjeta) u iznosu 23.104.875,00 kn, ali nisu evidentirani poslovni objekti.

Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Lovreć kao jedinice lokalne samouprave. Sporazum o razdiobi imovine između Grada Imotskog i Općina Cista Provo, Lokvičići, Lovreć, Podbablje, Proložac, Runovići, Zmijavci i Zagvozd nije sačinjen i diobena bilanca nije sastavljena, međutim u poslovnim knjigama je iskazan dio nekretnina u okviru katastarske općine Lovreć, odnosno kod iskazivanja imovine korišteno je teritorijalno načelo. U poslovnim knjigama nisu evidentirani poslovni prostori, cjelokupno zemljište i ceste iz čega je vidljivo da Općina Lovreć 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.

Općina Lovreć vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti, osim zemljišta kojeg vodi po vrijednosti.

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.

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 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 Lovreć nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Lovreć upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se voditi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, vrijednosti i količini. Predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina je koristila jedan poslovni prostor površine 60 m² za svoje potrebe.

Općina Lovreć od 2012. do 2014. nije davala u zakup poslovne prostore.

U 2013. Općina Lovreć je kupila zemljište površine 225 m² za potrebe proširenja groblja u iznosu 22.500,00 kn, na temelju odluke općinskog vijeća.

S obzirom na navedeno, Općina nije donosila akte o raspolaganju i upravljanju nekretninama.

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

Na koncu 2014. Općina Lovreć je imala pet zaposlenika (četiri zaposlenika 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 Marina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Marina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 108,80 km², a obuhvaća 15 naselja s 4 595 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 35.374.721,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 5.473.058,00 kn ili 18,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 21.681.560,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 13.693.161,00 kn.

U tablici broj 86 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općina Marina na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 86

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Marina 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)	1.120.466,00	1.179.301,00	1.183.897,00
2.	Građevinski objekti	1.536.656,00	3.442.137,00	6.086.692,00
3.	Imovina u pripremi	10.412.308,00	10.684.974,00	9.857.778,00
4.	Druga imovina	2.119.177,00	2.241.435,00	4.553.193,00
	Ukupno	15.188.607,00	17.547.847,00	21.681.560,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Marina koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.359.240,00 kn ili 15,5 %, a koncem 2014. za 4.133.713,00 kn ili 23,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 21.681.560,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje sa 45,4 %, građevinski objekti s 28,1 %, druga imovina s 21,0 % i zemljište s 5,5 %. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na ceste i drugu nematerijalnu imovinu čija je izrada u tijeku, a vrijednost građevinskih objekata 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 16.895.353,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 166.307,00 kn, što čini 1,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Marina je ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora za 2012. u iznosu 124.797,00 kn, u 2013. u iznosu 243.517,00 kn i u 2014. u iznosu 166.307,00 kn, odnosno od 2012. do 2014. u ukupnom iznosu 534.621,00 kn.

Prema podacima Općine Marine, na koncu 2014. Općina raspolaže s osam poslovnih prostora i 8 409 m² građevinskog zemljišta. Općina nema u vlasništvu stanove.

U tablici broj 87 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Marine.

Tablica broj 87

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Marina na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	8	8	8
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 180	1 180	1 180
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	8 409	8 409	8 409

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 Marina na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.183.897,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 6.086.692,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.117.930,00 kn ili 18,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Marina kao jedinice lokalne samouprave te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

U poslovnim knjigama nije evidentirana sva imovina u vlasništvu Općine Marine i prema procjeni Općine Marine do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 60,0 % nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju Općini. Iz navedenog je vidljivo da Općina Marina 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama.

Općina Marina vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i iskazanim u 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.

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 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 Marina nije ustrojila registar imovine, osim registra nerazvrstanih cesta u vlasništvu, na temelju izvadaka iz zemljišno knjižnog suda i popisa ureda za katastar i geodetske poslove, ali nije izvršena procjena vrijednosti cesta.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Marina upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. 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).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općina Marina je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup, a nije prodavala poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Marina odnosno Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Marine kojom se uređuju uvjeti davanja poslovnog prostora u najam, zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora putem javnog natječaja i visina početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore (90,00 kn/m²).

Općina je u prosincu 2012. donijela Odluku o građevinskom zemljištu kojom se propisuje uređenje građevinskog zemljišta, upravljanje građevinskim zemljištem i stjecanje građevinskog zemljišta.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Marine 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 Marina, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Marina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 1 180 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, općina je za svoje potrebe koristila tri poslovna prostora površine 775 m², dva poslovna prostora površine 226 m² koriste proračunski korisnici (vatrogasno društvo i dječji vrtić), jedan poslovni prostor površine 27 m² koristi turistička zajednica, dva poslovna prostora površine 152 m² dana su u zakup subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 534.621,00 kn.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Marine, dva poslovna prostora dana su u zakup u 2008. i 2012. putem javnog natječaja, na rok deset godina, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u ukupnom iznosu 11.347,00 kn. Poslovni prostori dani su u zakup uz mjesečnu zakupninu 50,00 kn/m² odnosno 90,00 kn/m².

Dva poslovna prostora površine 226 m² kojima Općina Marina upravlja i raspolaže dani su na korištenje proračunskim korisnicima, a jedan poslovni prostor površine 27 m² koristi Turistička zajednica Općine na temelju sporazuma iz ranijih godina.

Koncem 2014. Općina je raspolagala s 8 409 m² građevinskog zemljišta kojeg je kupovala u ranijim godinama, između ostalog, radi proširenja cesta i groblja. Općina Marina 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 građevinskog zemljišta s kojima Općina upravlja i raspolaže.

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

Na koncu 2014. Općina Marina je imala 25 zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu, 16 u vlastitom komunalnom pogonu, dužnosnika i dva volontera). 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 Milna

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Milna kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 35,00 km², a obuhvaća pet naselja s 1 034 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 57.523.943,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.427.966,00 kn ili 4,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 49.617.392,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.906.551,00 kn.

U tablici broj 88 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općina Milna na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 88

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Milna 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)	4.610.151,00	19.022.019,00	19.022.019,00
2.	Građevinski objekti	5.440.504,00	6.471.506,00	5.781.487,00
3.	Imovina u pripremi	10.702.523,00	11.571.436,00	12.991.521,00
4.	Druga imovina	10.739.549,00	10.935.945,00	11.822.365,00
	Ukupno	31.492.727,00	48.000.906,00	49.617.392,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Milna koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 16.508.179,00 kn ili 52,4 %, a koncem 2014. za 1.616.486,00 kn ili 3,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 49.617.392,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 38,3 %, imovina u pripremi s 26,2 %, druga imovina s 23,8 % i građevinski objekti s 11,7 %. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na infrastrukturne objekte čija je izrada u tijeku. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a vrijednost građevinskih objekata na poslovne objekte, ceste, javnu rasvjetu i druge građevinske objekte.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 7.251.326,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i najma stanova) ostvareni su u iznosu 96.386,00 kn, što čini 1,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 89 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Milna za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 89

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	248.853,00	204.626,00	92.102,00
2.	Najam stanova	4.236,00	4.632,00	4.284,00
	Ukupno	253.089,00	209.258,00	96.386,00

Općina Milna je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima za 2013. manje za 43.831,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 112.872,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Općine Milna, na koncu 2014. Općina raspolaže s pet poslovnih prostora, tri stana te 34 354 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 90 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Milna.

Tablica broj 90

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	6	6	5
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	426	486	326
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	3	3	3
2.	Površina stanova u m ²	89	89	89
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	9 245	34 354	34 354

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Milna na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 19.022.019,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih i infrastrukturnih objekata) u iznosu 5.781.487,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.147.577,00 kn ili 54,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Milna kao jedinice lokalne samouprave i na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Odluke arbitražnog vijeća Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje spora u postupku preuzimanja imovine bivše općine Brač. U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti (stanovi) te dio poslovnih prostora, zemljišta i cesta iz čega je vidljivo da Općina Milna 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 Milna je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), osim zemljišta koje se vodi po vrijednosti, a ne i po količini.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Općina Milna sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obavila popis imovine i obveza što nije u skladu s odredbom članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu prema kojoj je propisano da se na kraju svake poslovne godine mora sastaviti popis imovine i obveza sa stanjem na datum bilance. Popis je obavljen naknadno 19. lipnja 2015.

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 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 Milna nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Milna upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se voditi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti. 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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 raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- **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 Milna; 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 Milna je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i stanove u najam.

Općina Milna je kod upravljanja i raspolaganja imovinom primjenjivala propise utvrđene Zakonom o zakupu i prodaji poslovnih prostora (Narodne novine 174/04), a visinu zakupnine je utvrđivalo općinsko vijeće ili načelnik u iznosu 10,00 kn/m² do 75,00 kn/m². Općina Milna nije aktima utvrdila uvjete, postupke i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene te kupovne cijene nekretnina.

Općina Milna nema odluke o davanju u najam stanova, odnosno tko i na koji način može zatražiti nekretninu te mjerila i kriterije dodjele.

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 Milna, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti odluku o davanju u najam stanova, odnosno tko i na koji način može zatražiti nekretninu te mjerila i kriteriji dodjele. Nadalje se predlaže regulirati ovlasti, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri kupovanju i prodavanju nekretnina. 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 imovinu te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Milna je na koncu upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora, tri stana te 34 354 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 nekretnina. Općina Milna je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 545.582,00 kn te najma stanova u iznosu 13.151,00 kn.

Općina Milna je koncem 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora ukupne površine 326 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina je za svoje potrebe koristila dva poslovna prostora površine 150 m², a tri poslovna prostora površine 176 m² su dana u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

Općina Milna je poslovni prostor površine 40 m² dala u zakup 2011., a dva poslovna prostora ukupne površine 136 m² je dala u zakup 2012. na rok pet godina, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u ukupnom iznosu 9.367,00 kn. Poslovni prostori dani su u zakup uz mjesečnu zakupninu od 10,00 kn/m² do 50,00 kn/m², odnosno 500,00 kn mjesečno (mjenjačnica).

Koncem 2014. Općina Milna je upravljala i raspolagala s tri stana ukupne površine 89 m² koji su dani u najam zaštićenim najmoprimcima u ranijim godinama. Općina Milna nema ugovore o davanju navedenih stanova u najam.

Koncem 2014. Općina Milna je raspolagala s 34 354 m² građevinskog zemljišta. Općina Milna nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Od 2012. do 2014. Općina Milna nije prodavala zemljište.

Općina Milna je 2012. od fizičke osobe kupila zemljište površine 755 m². Ugovor o prodaji zaključen je u prosincu 2012., a ugovorena je cijena u iznosu 21.230,00 kn. U poslovnim knjigama evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 18.668,00 kn (jer je prema ugovoru o cesiji prodavatelju plaćeno 18.668,00 kn), a prema ugovorenoj vrijednosti trebala je biti evidentirana u iznosu 21.230,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže zaključiti ugovore o davanju tri stana u najam. Nadalje se 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 Milna je imala 12 zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu, pet u vlastitom komunalnom pogonu i 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 Muć

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Muć kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko - dalmatinske županije. Površina Općine Muć je 210,80 km². Pripada u brdsko-planinsko područje prema odredbama Zakona o brdsko-planinskim područjima i obuhvaća 16 naselja s 3 882 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 33.916.263,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 986.578,00 kn ili 2,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 21.131.837,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 12.784.426,00 kn.

U tablici broj 91 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Muć na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 91

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Muć 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)	6.547.462,00	6.547.462,00	6.547.462,00
2.	Građevinski objekti	9.843.776,00	13.063.358,00	12.535.403,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	2.679,00	171.196,00
4.	Druga imovina	1.613.634,00	1.938.774,00	1.877.776,00
	Ukupno	18.004.872,00	21.552.273,00	21.131.837,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Muć koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.547.401,00 kn ili 19,7 %, a koncem 2014. manja je za 420.436,00 kn ili 2,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 21.131.837,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 59,3 %, zemljište s 31,0 %, druga imovina s 8,9 % i imovina u pripremi 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 te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na izgradnju groblja i mrtvačnice čija je izrada u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 8.713.793,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 94.279,00 kn, što čini 1,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Muć je ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora za 2012. u iznosu 52.930,00 kn, u 2013. u iznosu 157.754,00 kn i u 2014. u iznosu 94.279,00 kn, odnosno od 2012. do 2014. u ukupnom iznosu 304.963,00 kn.

Prema podacima Općine Muć, na koncu 2014. Općina raspolaže s 18 poslovnih prostora, šest stanova te 1 032 934 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 92 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Muć.

Tablica broj 92

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Muć 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	18	18	18
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 369	2 369	2 369
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	6	6	6
2.	Površina stanova u m ²	402	402	402
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 032 934	1 032 934	1 032 934

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 Muć koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 6.547.462,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 12.535.403,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.439.502,00 kn ili 27,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Muć riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih prostora, zemljišta i cesta iz čega je vidljivo da Općina Muć 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.

Općina Muć vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u financijskim izvještajima i iznose 21.131.837,00 kn. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina u iznosu 20.546.228,00 kn iz čega proizlazi razlika između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine u iznosu 585.609,00 kn. Popisom nije obuhvaćen dio imovine evidentiran u poslovnim knjigama.

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 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 Muć nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Muć upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Gradu i 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 raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Muć je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup. Šest stanova se bespravno koristi. Općina Muć od 2012. do 2014. nije kupovala ni prodavala 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 Općine Muć, odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu općine Muć (Službeni glasnik općine Muć broj 6/14), Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Muć (Službeni glasnik općine Muć broj 6/14) i Odlukom o uvjetima i načinu davanja na uporabu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Muć bez naknade (Službeni glasnik općine Muć broj 6/14).

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu općine Muć uređuju se način i uvjeti prodaje, davanja u zakup i ostalih načina raspolaganja (zamjena, osnivanje prava građenja, pravo služnosti i založno pravo) građevinskog zemljišta i drugih nekretnina u vlasništvu Općine. Nekretninama upravlja i raspolaže načelnik u skladu sa statutom. Nekretnina u vlasništvu Općine prodaje se putem javnog natječaja po cijeni koja se utvrđuje na temelju tržišne vrijednosti nekretnine te je utvrđen način plaćanja kupoprodajne cijene.

Odlukom o uvjetima i načinu davanja na uporabu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Muć bez naknade uređeno je da se poslovni prostori daju na uporabu neprofitnim udrugama građana i društvima koji djeluju na području općine Muć, a čija djelatnost predstavlja potrebu i posebni interes na području kulture, športa, odgoja i obrazovanja, kulture mladih i njihovog aktivizma, tehničke kulture, zdravstva i socijalne skrbi, protupožarne zaštite, ravnopravnosti spolova i angažiranja žena u zajednici, kulturno umjetničkog amaterizma ili onim udrugama i društvima koji se u cijelosti odnosno u većem dijelu financiraju iz općinskog proračuna. Također su navedenom Odlukom određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine u slučajevima kada se, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima bez provođenja javnog natječaja.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Muć uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak davanja prostora u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda, zaključivanje i sadržaj ugovora o zakupu, postupanje s jamčevinom te kriteriji za određivanje početne visine zakupnine za poslovni prostor.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Muć je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 18 poslovnih prostora površine 2 369 m², šest stanova površine 402 m² i 1 032 934 m² građevinskog zemljišta. Općina Muć nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina Muć je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u ukupnom iznosu 304.962,00 kn.

Općina nije prodavala poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište.

Općina Muć je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 18 poslovnih prostora ukupne površine 2 369 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi dva poslova prostora površine 426 m², šest poslovnih prostora površine 409 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, devet poslovnih prostora površine 1 128 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a poslovni prostor površine 406 m² se ne koristi jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje.

Općina Muć je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja i produžetkom ugovora, dala u zakup osam poslovnih prostora ukupne površine 1 128 m². Ugovori o zakupu su zaključeni na rok deset do 20 godina, a poslovni prostori su dani u zakup uz mjesečnu zakupninu 1.000,00 do 3.000,00 kn.

Šest poslovnih prostora dani su na korištenje udrugama bez naknade odnosno zakupnine, na temelju zaključenih ugovora iz 2014. u skladu s Odlukom o uvjetima i načinu davanja na uporabu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Muć. Navedenom odlukom je uređeno da se poslovni prostori daju na uporabu neprofitnim društvima koji djeluju na području općine Muć, a čija djelatnost predstavlja potrebu i posebni interes na području kulture, športa, odgoja i obrazovanja, kulture mladih i njihovog aktivizma, tehničke kulture, zdravstva i socijalne skrbi, protupožarne zaštite, ravnopravnosti spolova i angažiranja žena u zajednici, kulturno umjetničkog amaterizma ili onim udrugama i društvima koji se u cijelosti odnosno u većem dijelu financiraju iz općinskog proračuna. Poslovni prostori daju se na uporabu na određeno vrijeme, bez naknade, a korisnici su u obvezi plaćati režijske troškove.

Koncem 2014. Općina Muć je upravljala i raspolagala sa šest stanova ukupne površine 402 m², koji se bespravno koriste. Za navedene stanove nisu poduzimane mjere za iseljenje bespravnih korisnika.

Koncem 2014. Općina Muć je raspolagala s 1 032 934 m² građevinskog zemljišta. Od 2012. do 2014. Općina nije prodavala ni kupovala građevinsko zemljište.

Državni ured za reviziju predlaže za stanove koji se bespravno koriste poduzimati mjere za rješavanje pravnog statusa korisnika ili za iseljenje korisnika iz stanova. 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, 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.

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

Na koncu 2014. Općina Muć je imala jedanaest zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, pet u vlastitom komunalnom pogonu 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 Nerežišća

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Nerežišća kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine Nerežišća je 79,00 km², a obuhvaća tri naselja s 862 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 49.746.864,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.392.350,00 kn ili 9,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 36.086.946,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 13.659.918,00 kn.

U tablici broj 93 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Nerežišće na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 93

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Nerežišća 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)	1.957.588,00	1.957.588,00	2.015.638,00
2.	Građevinski objekti	16.110.274,00	16.845.554,00	17.901.061,00
3.	Imovina u pripremi	10.524.004,00	11.363.673,00	12.784.684,00
4.	Druga imovina	1.672.137,00	2.110.511,00	3.385.563,00
	Ukupno	30.264.003,00	32.277.326,00	36.086.946,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Nerežišće koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.013.323,00 kn ili 6,7 %, a koncem 2014. za 3.809.620,00 kn ili 11,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 36.086.946,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 49,6 %, imovina u pripremi s 35,4 %, druga imovina s 9,4 i zemljište s 5,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na ulaganja u cestu i poslovnu zonu čija je izgradnja u tijeku, a druge imovine na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.322.513,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma i prodaje stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 77.800,00 kn, što čini 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 94 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Nerežišća za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 94

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	25.808,00	126.249,00	32.300,00
2.	Prodaja stanova	0,00	72.679,00	32.300,00
3.	Najam stanova	8.950,00	13.200,00	13.200,00
4.	Prodaja zemljišta	175.932,00	273.400,00	0,00
	Ukupno	210.690,00	485.528,00	77.800,00

Općina Nerežišća je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 274.838,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 407.728,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Općine Nerežišća, na koncu 2014. Općina raspolaže s jedanaest poslovnih prostora, tri stana te 12 000 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 95 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Nerežišće.

Tablica broj 95

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Nerežišće 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	11
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	939	939	987
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	4	4	3
2.	Površina stanova u m ²	220	220	170
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	12 000	12 000	12 000

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Nerežišća na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.015.638,00 kn te građevinskih objekata (stambenih, poslovnih, infrastrukturnih i drugih građevinskih objekata) u iznosu 17.901.061,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 7.409.300,00 kn ili 41,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Nerežišća kao jedinica lokalne samouprave i na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Odluke arbitražnog vijeća Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje spora u postupku preuzimanja imovine bivše općine Brač. U poslovnim knjigama nisu evidentirana sva zemljišta i ceste iz čega je vidljivo da Općina Nerežišća nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama.

U poslovnim knjigama nije evidentirana sva imovina u vlasništvu Općine Nerežišća. Prema procjeni Općine, do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 80,0 % nekretnina i približno toliko je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju Općini Nerežišća. Iz navedenog je vidljivo da Općina 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama.

Općina Nerežišća je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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.

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 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 Nerežišća nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Nerežišća upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na 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 raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Nerežišća je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, prodala je i davala u najam stanove te je 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 Općine Nerežišća odnosno Odlukom o davanju u najam stanova u vlasništvu Općine Nerežišća (Službeni glasnik općine Nerežišće broj 4/11) i Odlukom o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Nerežišće (Službeni glasnik općine Nerežišće broj 2/12).

Odlukom o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Nerežišće uređuje se način upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu i suvlasništvu Općine, opći uvjeti za davanje poslovnog prostora u zakup te način dodjele poslovnih prostora u zakup i zasnivanje zakupnih odnosa. Načelnik Općine odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup, namjeni poslovnog prostora, raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, provodi postupak po raspisanom natječaju, odobrava adaptaciju poslovnog prostora te način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore prema kriterijima.

Odlukom o davanju stanova u najam propisuju se uvjeti, kriteriji i postupak davanja stanova u najam koji su u vlasništvu Općine Nerežišće.

Kupnja i prodaja građevinskog zemljišta i prodaja stanova obavlja se na temelju pojedinačnih odluka općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta i odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96,68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 146/06, 38/09 i 153/09). Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati i prodavati te način utvrđivanja početne prodajne i kupovne cijene nekretnina.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuju 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 Nerežišće, 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i kupnji odnosno stjecanju nekretnina.

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 Nerežišća je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s jedanaest poslovnih prostora površine 987 m², tri stana površine 170 m² i 12 000 m² građevinskog zemljišta. Općina Nerežišća nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 184.358,00 kn, prodaje stana u iznosu 104.979,00 kn, najma stanova u iznosu 35.350,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 449.332,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 68.940,00 kn.

Općina Nerežišća je koncem 2014. upravljala i raspolagala s jedanaest poslovnih prostora 987 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općine za svoje potrebe koristi šest poslova prostora površine 540 m², četiri poslovna prostora površine 197 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a poslovni prostor površine 250 m² je izvan upotrebe jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup. Općina za poslovni prostor izvan upotrebe nije u 2014. poduzimala aktivnosti za uređenje istog odnosno stavljanje u upotrebu (zbog nedostatka financijskih sredstava).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine, u 2012. su zaključena dva ugovora, dok su za dva poslovna prostora zaključeni u 2010. i 2011. Ugovori su zaključeni na rok pet godina. Poslovni prostori dani su u zakup uz mjesečnu zakupninu u iznosu 24,19 kn/m² do 33,33 kn/m². U 2014. prihodi od zakupa su ostvareni u iznosu 32.300,00 kn.

Koncem 2014. Općina Nerežišća je upravljala i raspolagala s tri stana ukupne površine 170 m² od kojih su dva stana površine 100 m² dana u najam sa slobodno ugovorenim najamninom, a jedan stan površine 70 m² je prazan i Općina ga koristi za službene potrebe. Davanje stanova u najam sa slobodno ugovorenim najamninom obavljen je u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju u najam stanova u vlasništvu općine Nerežišće.

U 2013. Općina Nerežišće je prenijela pravo vlasništva nad stanom trgovačkom društvu Dalmatinske vile d.o.o. na temelju zaključenog ugovora iz 2008., kojim se Općina obvezala navedenom Društvu, kao zamjenu za drugu nekretninu pribaviti i predati stan izgrađen iz Programa poticajne stanogradnje u Nerežišćima površine 40 m² u gruboj roh-bau izvedbi. Međutim, na temelju zaključenog ugovora iz studenoga 2013. Društvu je predan izgrađeni stan površine 49,52 m² te je navedeno Društvo Općini platilo razliku u iznosu 11.650,50 EUR u kunsjoj protuvrijednosti.

Koncem 2014. Općina Nerežišća je raspolagala s 12 000 m² građevinskog zemljišta. Općina Nerežišća je od 2012. do konca 2014. kupila pet parcela neizgrađenog građevinskog zemljišta ukupne površine 766 m² za područje proširenja Gospodarsko poslovne zone Balun-Vrpolje. Ugovori o kupoprodaji nekretnina zaključeni su 2012. (jedan ugovor) i 2014. (četiri ugovora), a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 68.940,00 kn.

U navedenom razdoblju Općina je prodala na području Gospodarsko poslovne zone dvije parcele površine 4 860 m² u ukupnom iznosu 304.182,00 kn te dvije parcele ukupne površine 473 m² u iznosu 145.150,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i pojedinačnih odluka Općine o prodaji nekretnina u vlasništvu.

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, 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.

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

Na koncu 2014. Općina Nerežišća je imala šest zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu i 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 Okrug

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Okrug kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 9,80 km², a obuhvaća dva naselja s 3 349 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 84.526.273,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.797.165,00 kn ili 4,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 73.117.192,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 11.409.081,00 kn.

U tablici broj 96 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Okrug na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 96

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Okrug 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)	10.147.326,00	10.147.326,00	10.147.327,00
2.	Građevinski objekti	29.656.601,00	28.250.145,00	27.386.802,00
3.	Imovina u pripremi	24.480.812,00	28.580.911,00	34.085.881,00
4.	Druga imovina	1.364.140,00	1.647.890,00	1.497.182,00
	Ukupno	65.648.879,00	68.626.272,00	73.117.192,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Okrug koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.977.393,00 kn ili 4,5 %, a koncem 2014. za 4.490.920,00 kn ili 6,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 73.117.192,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje sa 46,6 %, građevinski objekti s 37,5 %, zemljište s 13,9 % i druga imovina s 2,0 %. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na poslovne objekte čija je izgradnja u tijeku. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte, a druge imovine na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 15.683.323,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta te od prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 125.034,00 kn, što čini 0,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 97 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Okrug za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 97

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	41.841,00	53.770,00	90.463,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	5.650.000,00	0,00
3.	Zakup zemljišta	62.229,00	27.557,00	34.571,00
	Ukupno	104.070,00	5.731.327,00	125.034,00

Općina Okrug je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 5.627.257,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 5.606.293,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Općine Okrug, na koncu 2014. Općina raspolaže s 15 poslovnih prostora i jednim stanom te 52 801 m² zemljišta.

U tablici broj 98 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Okrug.

Tablica broj 98

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Okrug 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	11	11	11
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	828	828	828
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	63	63	63
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	57 922	51 999	52 801

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Okrug na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 10.147.327,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 27.386.802,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.177.084,00 kn ili 4,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Okrug kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentirana sva imovina iz čega je vidljivo da Općina Okrug 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 Okrug je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti.

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.

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 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 Okrug nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općine Okrug 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. Predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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. 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).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općina je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i zemljište te je prodala i kupila građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Okrug, odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Okrug (Službeni glasnik Općine Okrug broj 4/98) i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Okrug (Službeni glasnik Općine Okrug broj 17/12).

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Okrug određeni su postupci, uvjeti i način stjecanje i raspolaganja stvarnih prava na nekretninama te prodaja građevinskog zemljišta prikupljanjem pisanih ponuda, usmenim nadmetanjem i neposrednom pogodbom, prodaja zgrada i posebnih dijelova zgrada, pravo dogradnje, ugovor o ortaštvu, darivanje, služnosti i pravo zaloga.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Okrug utvrđeni su zasnivanje i prestanak zakupa, uvjeti i postupci davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, međusobna prava i obveza zakupodavca i zakupnika i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine na osnovi javnog natječaja, po tržišnoj cijeni.

Načelnik odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup, odlučuje o namjeni prostora, o zamjeni poslovnog prostora, raspisuje i provodi postupak javnog natječaja, odobrava adaptaciju poslovnog prostora, odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora te utvrđuje zakupninu za pojedini poslovni prostor vodeći računa o položajnim pogodnostima i vrsti djelatnosti koja će se obavljati u poslovnim prostorima.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Okrug je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s jedanaest poslovnih prostora površine 828 m², stanom površine 63 m² i 52 801 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 nekretnina. Općina Okrug je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 186.074,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 124.357,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 5.650.000,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 126.137,00 kn.

Općina Okrug je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa jedanaest poslovnih prostora ukupne površine 828 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi poslovni prostor površine 216 m², jedan poslovni prostor površine 77 m² koristi proračunski korisnik bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 307 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a šest poslovnih prostora površine 228 m² je dano u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja uz ugovorenu zakupninu. Općina je poslovnoj banci dala u zakup dio poslovnog prostora za postavljanje bankomata na temelju zaključenog ugovora iz 2011.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke te uvjetima i postupku javnog nadmetanja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja dano je u zakup šest poslovnih prostora ukupne površine 228 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu 6 do 21 kn/m² te prostor za bankomat uz ugovorenu mjesečnu zakupninu 200 EUR.

Tri poslovna prostora dana su na korištenje udrugama na temelju odluka načelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Koncem 2014. Općina Okrug je upravljala i raspolagala sa stanom površine 63 m² u kojem je smještena obitelj po socijalnom programu bez plaćanja najamnine, na temelju ugovora o sufinanciranju stambenog zbrinjavanja jedne obitelji iz rujna 2009.

Općina Okrug nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Općina Okrug je u 2013. prodala zemljište površine 5 838 m² na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odluke općinskog vijeća iz ožujka 2013. Ugovor o kupoprodaji zaključen je u ožujku 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 5.650.000,00 kn.

Općina je 2010. kupila zemljište ukupne površine 1 502 m² temeljem zaključenog kupoprodajnog ugovora, a plaćanje je ugovoreno u ratama te je u 2012. plaćeno 126.137,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje novog groblja, na temelju odluke općinskog vijeća iz ožujka 2010.

Državni ured za reviziju predlaže u slučaju da se poslovni prostori daju 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 raspolaze 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.

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

Na koncu 2014. Općina Okrug je imala 27 zaposlenika (15 u jedinstvenom upravnom odjelu, sedam u vlastitom komunalnom pogonu, 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 Otok

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Otok kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 95,00 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća šest naselja s 5 474 stanovnika

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 22.694.565,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.428.032,00 kn ili 12,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 19.507.383,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.187.182,00 kn.

U tablici broj 99 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Otok na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 99

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Otok 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)	249.646,00	249.646,00	249.646,00
2.	Građevinski objekti	16.173.868,00	16.341.785,00	16.508.122,00
3.	Druga imovina	1.456.139,00	1.882.359,00	2.749.615,00
	Ukupno	17.879.653,00	18.473.790,00	19.507.383,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Otok koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 594.137,00 kn ili 3,3 %, a koncem 2014. za 1.033.593,00 kn ili 5,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 19.507.383,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 84,6 %, druga imovina sa 14,1 % i zemljište s 1,3 %. 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 12.490.738,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 601.006,00 kn, što čini 4,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Otok je ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora za 2012. u iznosu 175.920,00 kn, u 2013. u iznosu 198.728,00 kn i u 2014. u iznosu 226.358,00 kn, odnosno od 2012. do 2014. u ukupnom iznosu 601.006,00 kn.

Općina Otok koncem 2014. upravlja i raspolaže s 19 poslovnih prostora površine 821 m² i zemljištem za koje nema podataka o ukupnoj površini. Općina nema u vlasništvu stanova.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te 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 Otok na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 249.646,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 16.508.122,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.889.755,00 kn ili 23,6 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Otok kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentirana sva imovina u vlasništvu Općine Otok (koja je pripala Općini po Odluci arbitražnog vijeća Komisije Vlade Republike Hrvatske u predmetu preuzimanja nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše općine Sinj iz 1996.) i dio nekretnina za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi a nije utvrđena odnosno procijenjena vrijednost imovine (zemljište, dio poslovnih zgrada, ceste i javne površine).

Prema procjeni Općine Otok do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 60,0 % nekretnina i približno toliko je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju Općini. Iz navedenog je vidljivo da Općina Otok 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. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Otok je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine, po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

Također Općina vodi i evidenciju imovine koja nije iskazana u poslovnim knjigama, a uknjižena je u zemljišne knjige.

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.

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 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 Otok nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Otok 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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. 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Otok je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade i kupovala poslovne prostore.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama utvrđeni su i internim aktima Općine Otok odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupcima upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine iz prosinca 2014.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupcima upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine je propisana nadležnost i postupanje tijela Općine u stjecanju, otuđenju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine, postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne vrijednosti nekretnine. Također navedenom odlukom je propisana dodjela na korištenje nekretnina bez natječaja za potrebe tijela općinske uprave ili drugih tijela korisnika općinskog proračuna (trgovačkim društvima u vlasništvu o Općine, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama te ustanovama kojima 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, obrazovni i socijalni razvoj Općine. Dodjela nekretnina navedenim korisnicima će se vršiti na temelju njihova obrazloženog zahtjeva primjenom kriterija koje je donijela Općina. Visina naknade za korištenje nekretnina se utvrđuje prema četvornom metru korisne površine, zoni u kojoj se nekretnina nalazi i vrsti djelatnosti koja se u nekretnini obavlja. Korisnici su dužni snositi režijske troškove.

Općina nije donijela odluku o davanju u zakup poslovnih prostora kojom bi odredila djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima, uvjete i postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore.

Kupnja nekretnina obavljena je na temelju suglasnosti općinskog vijeća i procjene vrijednosti nekretnine sudskog vještaka u skladu s odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupcima upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Otok.

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 Otok, 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, postupke i kriterije davanja u zakup poslovnih prostora uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri davanju u zakup poslovnih prostora.

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 Otok je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 19 poslovnih prostora površine 821 m² od kojih su dva kupljena tijekom 2014. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 601.006,00 kn, te rashodi za nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 184.868,00 kn. Prihodi od upravljanja i raspolaganja zemljištem nisu ostvareni.

Općina Otok je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 19 poslovnih prostora ukupne površine 821 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi, jedan poslovni prostor površine 207 m² koristi, jedan poslovni prostor površine 22 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, 14 poslovnih prostora površine 471 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja ili produženja ugovora i uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 121 m² se ne koristi. Od tri poslovna prostora koji se ne koriste jedan je izvan upotrebe, jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njegovo uređenje odnosno stavljanje u upotrebu, dok su dva poslovna prostora prikladna za upotrebu, ali u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo davanje u zakup.

U 2014. Općina je kupila dva poslovna prostora ukupne površine 86,48 m² u vrijednosti 184.868,00 kn. Vrijednost prostora je utvrđena na temelju procjene stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo. Prostori su uređeni i ne zahtijevaju dodatna ulaganja.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, dano je u zakup 14 poslovnih prostora površine 471 m² putem javnog natječaja ili produženja ugovora, uz ugovorenu zakupninu. Općina je u 2012. zaključila tri ugovora o zakupu poslovnih prostora, od kojih dva ugovora na rok pet godina i jedan ugovor na tri godine. U 2013. je zaključeno pet ugovora, od kojih dva ugovora na rok pet godina i tri ugovora na tri godine. U 2014. je zaključeno šest ugovora, od kojih jedan ugovor na pet godina i pet ugovora na tri godine. U 2014. je zaključeno šest ugovora o zakupu poslovnih prostora površine 122,50 m² s prijašnjim zakupcem na temelju odredbi članka 6. stavka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. U 2014. prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u iznosu 226.358,00 kn.

Poslovni prostor površine 22 m² koristi udruga Hrvatskih dragovoljaca Domovinskog rata bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Prostor je dan na korištenje na temelju odluke općinskog načelnika i zaključenog ugovora o korištenju prostora iz rujna 2013. Prostor se koristi za uređenje „spomen sobe“ za poginule branitelje u Domovinskom ratu sa područja Općine Otok i za obavljanje redovne djelatnosti udruge. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

U poslovnim knjigama Općine Otok na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 249.646,00 kn (zemljište na kojima se nalaze groblja u iznosu 223.444,00 kn i zemljište za proširenje ceste u iznosu 26.201,00 kn). Općina nema podatke o površini zemljišta kojima raspolaže 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 davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama 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 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 Otok je imala 10 zaposlenika (šest u upravnom odjelu, dva dužnosnika i dva na stručnom 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 Podbablje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Podbablje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 41,76 km². Pripada u brdsko-planinsko područje prema odredbama Zakona o brdsko-planinskim područjima i obuhvaća osam naselja s 4 680 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 18.618.593,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 377.872,00 kn ili 2,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 17.185.148,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.433.445,00 kn.

U tablici broj 100 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Podbablje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 100

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	0,00	501.190,00	530.636,00
2.	Građevinski objekti	16.224.750,00	16.024.741,00	15.647.339,00
3.	Druga imovina	1.082.995,00	584.762,00	1.007.173,00
	Ukupno	17.307.745,00	17.110.693,00	17.185.148,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Podbablje koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 197.052,00 kn ili 1,1 %, a koncem 2014. veća je za 74.455,00 kn ili 0,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 17.185.148,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 91,1 %, druga imovina s 5,9 % i zemljište 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.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 8.519.677,00 kn. Općina Podbablje nije od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Prema podacima Općine Podbablje, na koncu 2014. Općina raspolaže s dva poslovna prostora i 6 430 m² građevinskog zemljišta. Općina nema stanova u vlasništvu.

U tablici broj 101 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Podbablje.

Tablica broj 101

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Podbablje 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	659	659	659
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	6 110	6 110	6 430

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Podbablje na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 530.636,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 15.647.339,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 320.238,00 kn ili 2,0 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Podbablje kao jedinice lokalne samouprave. Sporazum o podjeli imovine između Grada Imotskog i Općina Cista Provo, Lokvičići, Lovreć, Podbablje, Proložac, Runovići, Zmijavci i Zagvozd nije sačinjen i diobena bilanca nije sastavljena. Općina Podbablje upravlja imovinom koja se nalazi na teritoriju Općine.

U poslovnim knjigama nisu evidentirani dio zemljišta, cesta i javnih površina iz čega je vidljivo da Općina Podbablje 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 Podbablje vodi knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po količini i vrsti.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima su istovjetni. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama.

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 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 Podbablje nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Podbablje upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se ustrojiti analitičku evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Nadalje 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 zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini i 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina 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. kupovala građevinsko zemljište, te koristila poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja imovinom nisu utvrđeni internim aktima Općine. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka načelnika u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

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 Podbablje 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri stjecanju nekretnina odnosno zemljišta.

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 Podbablje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora površine 659 m² i 6 430 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nisu ostvareni. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 64.446,00 kn.

Na koncu 2014. Općina Podbablje ima u zakupu poslovni prostor površine 90 m² (za obavljanje djelatnosti dječjeg vrtića). Poslovni prostor zakupljen je od Osnovne škole na temelju ugovora zaključenog u 2013. na pet godina bez plaćanja zakupnine, uz prethodnu suglasnost Županije.

Ministarstvo obrane Republike Hrvatske je u ožujku 2006. dalo Općini Podbablje poslovnu zgradu (bivšu vojarnu) površine zgrade 569 m² i 3 710 m² površine dvorišta na korištenje bez naknade. Poslovna zgrada je ustupljena za potrebe rada općinskih službi. Općina je u rujnu 2014. uputila zahtjev Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za dodjelu zgrade bivše vojarnu u vlasništvo Općine. Odgovor nije zaprimljen. Veći dio zgrade se koristi za potrebe rada općinskih službi, a dio zgrade nije u funkciji.

Općina Podbablje od 2012. do 2014. nije davala u zakup poslovne prostore i nije prodavala građevinsko zemljište. Općina nema stanova u vlasništvu. S obzirom na navedeno, Općina nije donosila akte o raspolaganju i upravljanju nekretninama.

Općina Podbablje je od 2012. do konca 2014. kupila četiri građevinska zemljišta ukupne površine 650 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 64.446,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture (proširenje cesta i igrališta) na temelju odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta Općine.

Koncem 2014. Općina Podbablje je raspolagala sa 6 430 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. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za postojeću imovinu odnosno nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Podbablje je imala pet zaposlenika (dva u upravnom odjelu, dužnosnika i dva zaposlena 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 Podgora

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Podgora kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 52,00 km², a obuhvaća pet naselja s 2 518 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 32.288.228,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 6.084.209,00 kn ili 23,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 16.264.118,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 16.024.110,00 kn.

U tablici broj 102 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Podgora na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 102

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Podgora 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)	987.131,00	987.131,00	987.131,00
2.	Građevinski objekti	4.912.392,00	7.066.786,00	9.078.681,00
3.	Imovina u pripremi	2.569.202,00	2.610.200,00	2.569.202,00
4.	Druga imovina	1.290.199,00	1.832.034,00	3.629.104,00
	Ukupno	9.758.924,00	12.496.151,00	16.264.118,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Podgora koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.737.227,00 kn ili 28,0 %, a koncem 2014. za 3.767.967,00 kn ili 30,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske dugotrajne imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 16.264.118,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 55,8 %, druga imovina s 22,3 %, imovina u pripremi s 15,8 % i zemljište s 6,1 %. 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 izgradnju vodoopskrbne mreže i kanalizacijskog sustava koji nisu završeni.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 13.361.465,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na naknadu za koncesiju turističkog zemljišta) ostvareni su u iznosu 43.037,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Podgora je ostvarila prihode od naknade za koncesiju na turističkom zemljištu za 2012. u iznosu 66.411,00 kn, u 2013. u iznosu 44.638,00 kn i u 2014. u iznosu 43.037,00 kn, odnosno od 2012. do 2014. u ukupnom iznosu 154.086,00 kn.

Općina Podgora je od 2012. do 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 2 412 m² i nema podatke o ukupnoj površini zemljišta. Općina nema stanova u 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 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 Podgora na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 987.131,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata i infrastrukturnih objekata) u iznosu 9.078.681,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 84.382,00 kn ili 0,9 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Podgora kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentirana imovina koja je pripala Općini Podgora u vlasništvo po odluci arbitražnog vijeća Komisije Vlade Republike Hrvatske o podjeli imovine bivše općine Makarska iz travnja 1996. U poslovnim knjigama nije evidentirano cjelokupno zemljište i poslovni prostori iz čega je vidljivo da Općina Podgora 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 Podgora je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) osim zemljišta za koja se vodi evidencija samo po vrijednosti.

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.

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 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 Podgora nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Podgora upravlja i raspoláže 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 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 raspoláže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Podgora je od 2012. do 2014. kupovala građevinsko zemljište. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati te način utvrđivanja kupovne cijene nekretnina.

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 Podgora 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom odnosno stjecanja imovine uključujući i način utvrđivanja početnih cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina. 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 Podgora je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 2 412 m². Općina nema stanova u vlasništvu.

Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od naknade za koncesije na turističko zemljište u kampovima) u iznosu 154.086,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 62.300,00 kn.

Općina Podgora je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora ukupne površine 2 412 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi tri poslovna prostora površine 1 632 m², a šest poslovnih prostora površine 780 m² je izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup. Za dva poslovna prostora izvan upotrebe su u 2014. poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje dok za četiri poslovna prostora izvan upotrebe (od kojih se za dva vodi sudski postupak) nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje odnosno stavljanje u upotrebu.

Općina Podgora je od 2012. do 2014. kupila jedno građevinsko zemljište površine 178 m² na temelju zaključenog ugovora o kupoprodaji u vrijednosti 62.300,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe proširenja groblja na temelju odluke općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine.

Općina Podgora nema podatke o površini zemljišta kojim raspolaže. U poslovnim knjigama je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 987.131,00 kn koja se odnosi na zemljište za groblja. 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, 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). Predlaže se 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.

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

Na koncu 2014. Općina Podgora je imala jedanaest zaposlenika (osam u jedinstvenom upravnom odjelu, dva u komunalnom pogonu i 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 Statutu Općine poslove upravljanja imovinom Općine te raspolaganja imovinom do vrijednosti 70.000,00 kn obavlja općinski načelnik, a za veće vrijednosti odlučuje Općinsko vijeće. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Podstrana

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Podstrana kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 11,52 km², a obuhvaća sedam naselja s 9 129 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 423.446.386,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 7.423.756,00 kn ili 1,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 389.232.208,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 34.214.178,00 kn.

U tablici broj 103 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Podstrana na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014..

Tablica broj 103

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	313.120.428,00	313.183.803,00	313.467.205,00
2.	Građevinski objekti	19.386.744,00	61.227.490,00	66.825.231,00
3.	Imovina u pripremi	37.575.128,00	1.615.874,00	2.711.731,00
4.	Druga imovina	1.530.303,00	5.733.822,00	6.228.041,00
	Ukupno	371.612.603,00	381.760.989,00	389.232.208,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Podstrana koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 10.148.386,00 kn ili 2,7 %, a koncem 2014. za 7.471.219,00 kn ili 2,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 389.232.208,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine zemljište sudjeluje s 80,5 %, građevinski objekti s 17,2 %, druga imovina s 1,6 % i imovina u pripremi s 0,7 %. 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 obale i groblja koja je u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 44.049.567,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 45.966,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Podstrana je ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora za 2012. u iznosu 81.612,00 kn, u 2013. u iznosu 65.668,00 kn i u 2014. u iznosu 45.966,00 kn, odnosno od 2012. do 2014. u ukupnom iznosu 193.246,00 kn.

Prema podacima Općine Podstrana, na koncu 2014. Općina raspolaže s 12 poslovnih prostora i jednim stanom te 125 707 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 104 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Podstrana.

Tablica broj 104

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Podstrana 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	11	11	11
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 089	1 089	1 089
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	30	30	30
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	124 787	124 852	125 707

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 Podstrana na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 313.467.205,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 66.825.231,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.577.000,00 kn ili 2,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Podstrana kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentirana sva imovina u vlasništvu Općine (koja je pripala Općini po Odluci abitražnog vijeća Komisije Vlade Republike Hrvatske o podjeli bivše Općine Split iz 1996.) te zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi.

U tijeku su sudski postupci povodom prijave podnesenih Državnom odvjetništvu te je izuzeta brojna dokumentacija koja se odnosi na raspolaganje imovinom Općine. Također je veliki dio općinske dokumentacije nestao jer je u nekoliko navrata provaljivano u prostorije Općine o čemu su podnesene prijave policijskoj upravi.

Iz navedenog je vidljivo da Općina Podstrana 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 Podstrana je ustrojila i vodi knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrijednosti, a ne vodi po vrsti i količini.

U poslovnim knjigama Općine Podstrana na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 313.467.205,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 66.825.231,00 kn.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u 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 nije obuhvaćena sva imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama. Nisu popisani stambeni i poslovni (uredski) objekti te nije izvršen obračun ispravka vrijednosti stambenih i poslovnih objekata. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 14. i 19. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu (Narodne novine 124/14) prema kojima se popis imovine i obveza mora sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance, podaci o popisu unose pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima u popisne liste te se vrijednost dugotrajne imovine ispravlja po prosječnim godišnjim stopama linearnom metodom.

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. Općina Podstrana nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis imovine te obračunati ispravak vrijednosti stambenih i poslovnih objekata evidentiranih u poslovnim knjigama u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu. Predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Podstrana 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Podstrana je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te je kupovala građevinsko zemljište.

Kupnja građevinskog zemljišta i davanje u zakup poslovnih prostora obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

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 Podstrana 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom odnosno kupnje zemljišta i davanje poslovnih prostora u zakup uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri davanju u zakup nekretnina odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina.

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 Podstrana je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s jedanaest poslovnih prostora površine 1 089 m², jednim stanom površine 30 m² te 125 707 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 193.246,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 789.310,00 kn.

Općina Podstrana je koncem 2014. upravljala i raspolagala s jedanaest poslovnih prostora ukupne površine 1 089 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi jedan poslovni prostor površine 92 m², pet poslovnih prostora površine 546 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine te je pet poslovnih prostora površine 451 m² dano u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora dano je u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 451 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 6.899,00 kn.

Pet poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka općinskog poglavarstva odnosno načelnika iz ranijim godinama. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. 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 Podstrana je upravljala i raspolagala stanom površine 30 m². Općinsko vijeće je koncem 2011. donijelo odluku o prodaji stana. Stan nije prodan. Općina nije davala stan u najam i nije ostvarivala prihode od najma stana.

Općina Podstrana je od 2012. do konca 2014. kupila šest građevinskih zemljišta ukupne površine 920 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 789.310,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture na temelju odluke načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine.

Koncem 2014. Općina Podstrana je raspolagala sa 125 707 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 davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama 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 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 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. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji (stan) poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Podstrana je imala 26 zaposlenika (14 u upravnom odjelu, jedanaest u vlastitom komunalnom pogonu 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 Postira

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Postira kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 47,00 km², a obuhvaća dva naselja s 1 559 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 43.626.333,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 115.296,00 kn ili 0,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 29.285.005,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 14.341.328,00 kn.

U tablici broj 105 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Postira na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 105

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Postira 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)	3.128.667,00	3.128.667,00	3.397.987,00
2.	Građevinski objekti	15.611.177,00	15.636.968,00	19.424.037,00
3.	Imovina u pripremi	8.187.214,00	10.011.932,00	3.744.119,00
4.	Druga imovina	1.947.020,00	2.105.539,00	2.718.862,00
	Ukupno	28.874.078,00	30.883.106,00	29.285.005,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Postira koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.009.028,00 kn ili 7,0 %, a koncem 2014. manja je za 1.598.101,00 kn ili 5,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 29.285.005,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 66,3 %, imovina u pripremi s 12,8 %, zemljište s 11,6 % i druga imovina s 9,3 %. 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 infrastrukturnih objekata u poduzetničkoj zoni Ratac koja je u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 11.883.745,00 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 i zemljišta) ostvareni su u iznosu 109.700,00 kn, što čini 0,9 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 106 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Postira za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 106

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	126.276,00	158.254,00	109.700,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	519.272,00	0,00
3.	Zakup zemljišta	22.500,00	0,00	0,00
	Ukupno	148.776,00	677.526,00	109.700,00

Općina Postira je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, za 2013. više za 528.750,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 567.826,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Općine Postira, na koncu 2014. Općina raspolaže s 14 poslovnih prostora i 27 372 m² zemljišta.

U tablici broj 107 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Postira.

Tablica broj 107

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Postira 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	14	14	14
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 372	1 372	1 372
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	29 454	27 134	27 372

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 Postira na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 3.397.987,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 19.424.037,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 11.221.945,00 kn ili 57,7 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Postira kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentirana sva imovina u vlasništvu Općine (koja je pripala Općini po odluci arbitražnog vijeća Komisije Vlade Republike Hrvatske o podjeli imovine bivše općine Brač iz srpnja 1996.) i dio poslovnih zgrada odnosno prostora, za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a nije utvrđena vrijednost imovine. Iz navedenog je vidljivo da Općina Postira 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. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Postira je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Općina vodi i zasebnu analitičku evidenciju o zemljištu i poslovnim prostorima koji sadrže broj čestice zemljišta, vrijednost kupljenog zemljišta, vrijednost izvršenih ulaganja u građevinske objekte, naziv korisnika poslovnog prostora, adresu i površinu poslovnog prostora, dugovanja i napomene.

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.

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 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 Postira nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Postira upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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. 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Postira je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup te građevinsko zemljište u zakup. Općina je prodavala i kupovala građevinsko zemljište.

Kupnja i prodaja građevinskog zemljišta te davanje zemljišta u zakup, osim zemljišta u poslovnoj zoni koje je prodano po provedenom javnom natječaju, obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

Općina Postira nije donijela akte kojima se propisuju aktivnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama. Odlukama nije uredila prodaju nekretnina, kupnju, zamjenu, darovanje, osnivanje prava građenja, prava služnosti i druga stvarna prava, određivanje početne prodajne cijene, davanje u zakup poslovnih prostora, davanje na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, te uvjete, mjerila i postupke te način utvrđivanja početne prodajne cijene te kupovne cijene nekretnina i početne cijene zakupa.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općina 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 Postira 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i stjecanju te davanju u zakup nekretnina. 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 Postira je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 14 poslovnih prostora površine 1 372 m² i 27 372 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 394.230,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 22.500,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 519.272,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 409.986,00 kn.

Općina Postira je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 14 poslovnih prostora ukupne površine 1 372 m².

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi tri poslova prostora površine 361 m², jedan poslovni prostora površine 450 m² koriste proračunski korisnici Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 135 m² koriste proračunski korisnici državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 316 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 110 m² se ne koristi jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora dana su u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup sedam poslovnih prostora ukupne površine 316 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 5.314,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje ili se ne koriste) dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine.

Poslovni prostori proračunskim korisnicima Općine i proračunskim korisnicima državnog proračuna dani su na korištenje na temelju rješenja iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Koncem 2014. Općina Postira je raspolagala sa 27 372 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Općina Postira je od 2012. do konca 2014. prodala dva građevinska zemljišta koja se nalaze u poslovnoj zoni, ukupne površine 2 320 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 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 519.272,00 kn. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od zakupa zemljišta za postavljanje antene telekomunikacijskog operatera u iznosu 22.500,00 kn.

U navedenom razdoblju Općina je ostvarila rashode za nabavu zemljišta u iznosu 409.986,00 kn od čega za naknade za izvlašteno zemljište na temelju rješenja o izvlaštenjima nadležnog ureda državne uprave odnosi 326.420,00 kn i za nabavu (kupnju) zemljišta odnosi 83.566,00 kn.

Općina je kupila građevinsko zemljište ukupne površine 406 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2011. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 83.566,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture na temelju odluke načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine.

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 Postira je imala devet zaposlenika (sedam u 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 Prgomet

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Prgomet kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 77,23 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća pet naselja s 673 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 16.603.944,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 746.417,00 kn ili 4,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 13.641.203,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.962.741,00 kn.

U tablici broj 108 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Prgomet na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 108

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Prgomet 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)	39.100,00	39.100,00	62.517,00
2.	Građevinski objekti	3.665.353,00	3.647.618,00	3.623.895,00
3.	Imovina u pripremi	8.849.188,00	9.291.071,00	9.928.356,00
4.	Druga imovina	33.552,00	31.271,00	26.435,00
	Ukupno	12.587.193,00	13.009.060,00	13.641.203,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Prgomet koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 421.867,00 kn ili 3,4 %, a koncem 2014. za 632.143,00 kn ili 4,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske dugotrajne imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 13.641.203,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje sa 72,8 %, građevinski objekti s 26,6 %, zemljište s 0,5 % i druga imovina s 0,1 %. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju cesta, vodovoda i igrališta koja je u tijeku. 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. su ostvareni u iznosu 2.520.261,00 kn. Općina Prgomet nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine.

Prema podacima Općine Prgomet, na koncu 2014. Općina raspolaže sa sedam poslovnih prostora i 235 067 m² zemljišta. Općina nema stanova u vlasništvu.

U tablici broj 109 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Prgomet.

Tablica broj 109

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Prgomet 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	1 600	1 600	1 600
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	705	705	235 067

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Prgomet na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 62.517,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 3.623.895,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.056.077,00 kn ili 29,1 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Prgomet kao jedinice lokalne samouprave. Sporazum o razdiobi imovine između bivše Općine Kaštelanska zagora i Općina Prgomet, Lećevecica i Primorski Dolac nije sačinjen i diobena bilanca nije sastavljena. U poslovnim knjigama nisu evidentirana zemljišta, groblja te dio cesta. Općina Prgomet 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 Prgomet je ustrojila i vodi knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrijednosti (nabavna i otpisana), a ne vodi i po vrsti i količini.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u 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.

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 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 Prgomet nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Prgomet 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. Predlaže se ustrojiti analitičku evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti. 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. 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Prgomet je od 2012. do 2014. kupovala građevinsko zemljište. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Prgomet odnosno Odlukom o visini otkupne cijene zemljišta u poslovnoj zoni (Službeni glasnik Općine Prgomet 17/10) i Odlukom o izvlaštenju zemljišta na području poslovne zone (Službeni glasnik 4/11).

Odlukom o visini otkupne cijene zemljišta u poslovnoj zoni je utvrđena visina otkupne cijene zemljišta od privatnih vlasnika zemljišta na području poslovne zone u iznosu 50,00 kn/m².

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 Prgomet 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

Općina Prgomet je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 1 600 m² i 235 067 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 nekretnina. Općina nije od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja nekretninama. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 27.267,00 kn.

Općina Prgomet je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 1 600 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi tri poslova prostora površine 770 m², a četiri poslovna prostora površine 830 m² je prazno.

Četiri prazna poslovna prostora su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup. U 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu.

Općina Prgomet je od 2012. do konca 2014. kupila dva građevinska zemljišta ukupne površine 234 362 m². Za zemljište površine 234 170 m² koje se nalazi u poslovnoj zoni, plaćena je u 2014. naknada Hrvatskim šumama (za izdvajanje šumskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske) u iznosu 23.417,00 kn. Kupnja drugog građevinskog zemljišta površine 192 m² obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture na temelju odluke općinskog vijeća i načelnika u skladu s odredbama Statuta Općine. Ugovor o navedenoj kupoprodaji zemljišta je zaključen u 2012. a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 3.850,00 kn

Koncem 2014. Općina Prgomet je raspolagala sa 235 067 m² građevinskog zemljišta od čega 234 170 m² se odnosi na zemljište u poduzetničkoj zoni. Općina nema podatke o ukupnoj površini zemljišta kojim raspolaže 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 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 Prgomet je imala šest zaposlenika (tri upravnom odjelu, jednog dužnosnika i dva zaposlena 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 Primorski Dolac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Primorski Dolac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 31,23 km². Pripada u brdsko-planinsko područje prema odredbama Zakona o brdsko-planinskim područjima i obuhvaća jedno naselje s 770 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 47.019.676,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 3.090.527,00 kn ili 6,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 46.107.978,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 911.698,00 kn.

U tablici broj 110 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Primorski Dolac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 110

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Primorski Dolac
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)	1.932.007,00	1.932.007,00	1.978.487,00
2.	Građevinski objekti	28.388.621,00	33.617.071,00	42.213.975,00
3.	Imovina u pripremi	9.054.302,00	13.581.259,00	1.277.638,00
4.	Druga imovina	232.405,00	232.086,00	637.878,00
	Ukupno	39.607.335,00	49.362.423,00	46.107.978,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Primorski Dolac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 9.755.088,00 kn ili 24,6 %, a koncem 2014. manja je za 3.254.445,00 kn ili 6,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 46.107.978,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 91,6 %, zemljište sa 4,3 %, imovina u pripremi s 2,8 % i druga imovina s 1,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, a vrijednost druge imovine na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu,

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.867.650,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje zemljišta i zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 633.525,00 kn, što čini 16,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 111 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Primorski Dolac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 111

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
2.	Zakup poslovnih prostora	22.850,00	17.000,00	10.500,00
5.	Prodaja zemljišta	1.106.978,00	99.212,00	623.025,00
	Ukupno	1.129.828,00	116.212,00	633.525,00

Općina Primorski Dolac je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem za 2013. manje za 1.013.616,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 517.313,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Općine Primorski Dolac, na koncu 2014. Općina raspolaže s dva poslovna prostora površine 210 m² i 301 884 m² zemljišta. Općina nema u vlasništvu stanova.

U tablici broj 112 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Primorski Dolac.

Tablica broj 112

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Primorski Dolac 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	210	210	210
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	342 191	326 854	301 884

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 Primorski Dolac na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.978.487,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 42.213.975,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 13.411.494,00 kn ili 31,8 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Primorski Dolac kao jedinice lokalne samouprave. Sporazum o razdiobi imovine između bivše Općine Kaštelanska Zagora i Općina Prgomet, Lećevecica i Primorski Dolac nije sačinjen i diobena bilanca nije sastavljena. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih zgrada (zgrada općinske uprave i poslovni prostor u zgradi) i nerazvrstane ceste. Iz navedenog je vidljivo da Općina Primorski Dolac 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 Primorski Dolac je ustrojila i vodi knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana), a ne vodi i po količini.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u 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.

Na nekretninama u vlasništvu Općine Primorski Dolac nisu upisane hipoteke. Ne vode se sudski postupci povrata bivšim vlasnicima i nisu od Republike Hrvatske zatražene nekretnine za korištenje.

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. Općina Primorski Dolac nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Primorski Dolac 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. Predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti. 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općina Primorski Dolac je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup te prodavala i kupovala građevinsko zemljište u poslovnoj zoni.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Primorski Dolac odnosno Odlukom o uvjetima i postupku raspolaganja zemljištem na području gospodarske zone Bristovača - Trištenica, Odlukom kojom se utvrđuje cijena otkupa zemljišta u poslovnoj zoni sa privatnim vlasnicima i Odlukom o cijeni općinskog građevinskog zemljišta u poslovnoj zoni.

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 Primorski Dolac 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

Općina Primorski Dolac je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa dva poslovna prostora površine 210 m² i 301 884 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 50.350,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.829.215,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 46.480,00 kn.

Općina Primorski Dolac je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa dva poslovna prostora ukupne površine 210 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 160 m² koristi Općina za svoje potrebe, a jedan poslovni prostor površine 50 m² dan je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu.

U zakupu je 2012., 2013. i 2014. bio jedan poslovni prostor površine 50,00 m², koji se nalazi u zgradi Općine. Ugovor o zakupu zaključen je 2010. na pet godina s prijašnjim zakupcem na temelju odredbe članka 6. stavka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kojom je propisano da će zakupodavac sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme - ne dulje od pet godina. Poslovni prostor dan je u zakup uz mjesečnu zakupninu od 1.000,00 kn. U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 10.500,00 kn.

Općina Primorski Dolac je od 2012. do konca 2014. prodala pet građevinskih zemljišta u poslovnoj zoni ukupne površine 36 490 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i u skladu s odredbama Odluke o uvjetima i postupku raspolaganja zemljištem na području gospodarske zone Bristovača – Trištenica te Odluke o cijeni općinskog građevinskog zemljišta u poslovnoj zoni. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 1.829.215,00 kn. U navedenom razdoblju Općina je kupila 937 m² zemljišta predviđenog za poslovnu zonu. Ugovor o kupoprodaji zemljišta je zaključen u 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 46.480,00 kn.

Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje poslovne zone na temelju odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta.

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 Primorski Dolac je imala četiri zaposlenika (tri u 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 Proložac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Proložac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 85,60 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća šest naselja s 3 802 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 35.919.654,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.732.123,00 kn ili 15,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 34.342.661,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.576.993,00 kn.

U tablici broj 113 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Proložac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 113

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	17.858.633,00	18.292.674,00	19.189.147,00
2.	Imovina u pripremi	7.986.254,00	11.221.826,00	15.130.452,00
3.	Druga imovina	124.180,00	15.190,00	23.062,00
	Ukupno	25.969.067,00	29.529.690,00	34.342.661,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Proložac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.560.623,00 kn ili 13,7 %, a koncem 2014. za 4.812.971,00 kn ili 16,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 34.342.661,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 55,9 %, imovina u pripremi s 44,0 %, druga imovina s 0,1 % dok vrijednost zemljišta nije iskazana. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju spojne ceste između dviju županijskih cesta.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 8.657.061,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nisu ostvareni.

Općina Proložac je od 2012. do 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 1 220 m² i nema podataka o ukupnoj površini građevinskog zemljišta. Općina nema stanova u 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 приходима 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 Proložac na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 19.189.147,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 6.975.978,00 kn ili 36,4 %. U poslovnim knjigama nije iskazana vrijednost zemljišta.

U poslovnim knjigama je iskazana imovina u pripremi u vrijednosti 15.130.452,00 kn koja se odnosi na izgradnju spojne ceste između dviju županijskih cesta. Radovi su završeni u 2014. Vrijednost ceste evidentirat će se na odgovarajući račun imovine po zaključenom sporazumu s nadležnom županijskom upravom za ceste s kojim će se regulirati pravo vlasništva nad navedenom cestom u skladu s odredbama Zakona o cestama (Narodne novine 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14).

Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Proložac kao jedinice lokalne samouprave. Sporazum o razdiobi imovine između Grada Imotskog i Općina Cista Provo, Lokvičići, Lovreć Podbablje, Proložac, Runovići, Zmijavci i Zagvozd nije sačinjen i diobena bilanca nije sastavljena. Općina Proložac upravlja imovinom koja se nalazi na teritoriju Općine. U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište, groblje te sve ceste iz čega je vidljivo da Općina Proložac 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.

Općina Proložac nije ustrojila analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine, a stavke iz glavne knjige ne pružaju cjelovite podatke po vrsti, količini i vrijednosti. 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.

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 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 Proložac nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Proložac 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. Predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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 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).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

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 Proložac 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**

Općina je koristila tri poslovna prostora površine 1 220 m² za svoje potrebe.

Općina Proložac od 2012. do 2014. nije davala u zakup poslovne prostore i nije prodavala ni kupovala građevinsko zemljište. S obzirom na navedeno, Općina nije donosila akte o raspolaganju i upravljanju nekretninama.

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

Na koncu 2014. Općina Proložac je imala dva zaposlenika (zaposlenika u upravnom odjelu i 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 Pučišća

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Pučišća kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 106,00 km², a obuhvaća tri naselja s 2 171 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 29.379.456,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 8.581.663,00 kn ili 22,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 13.151.745,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 16.227.711,00 kn.

U tablici broj 114 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Pučišća na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 114

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Pučišća 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)	826.047,00	851.047,00	869.203,00
2.	Građevinski objekti	18.324.843,00	17.917.831,00	8.486.875,00
3.	Imovina u pripremi	1.176.007,00	1.666.150,00	2.268.658,00
4.	Druga imovina	1.481.307,00	1.510.014,00	1.527.009,00
	Ukupno	21.808.204,00	21.945.042,00	13.151.745,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Pučišća koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 136.838,00 kn ili 0,6 %, a koncem 2014. manja je za 8.793.297,00 kn ili 40,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske dugotrajne imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 13.151.745,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 64,5 %, imovina u pripremi sa 17,2 %, druga imovina s 11,7 % i zemljište sa 6,6 %. 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 mrtvačnice, trga te projekte čija je izrada u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 15.210.257,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na zakup poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 66.584,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 115 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Pučišća za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 115

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	60.607,00	67.823,00	66.584,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	1.112.232,00	0,00
	Ukupno	60.607,00	1.180.055,00	66.584,00

Općina Pučišća je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem za 2013. više za 1.119.448,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 1.113.471,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Općine Pučišća, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 16 poslovnih prostora te 8 035 m² građevinskog zemljišta. Općina nema u vlasništvu stanove.

U tablici broj 116 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Pučišća.

Tablica broj 116

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Pučišća 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	16	16	16
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 606,00	3 606,00	3 606,00
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	13 032	8 035	8 035

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 Pučišća na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 869.203,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 8.486.876,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.932.896,00 kn ili 34,6 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Pučišća kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentirana imovina koja je pripala Općini Pučišća u vlasništvo po odluci arbitražnog vijeća Komisije Vlade Republike Hrvatske o podjeli imovine bivše općine Brač iz srpnja 1996. te dio poslovnih zgrada odnosno prostora i ceste. Iz navedenog je vidljivo da Općina Pučišća 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.

Općina Pučišća je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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.

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 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 Pučišća nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Pučišća 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i usklađenje 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).

- **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 Pučišća; 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.

Općinsko vijeće je u rujnu 2014. usvojilo Strateški program projekata Općine Pučišća od 2014. - 2020., kojim su razrađeni razvojna vizija, glavni i specifični ciljevi razvoja Općine te mjere za njihovo provođenje. Unutar svake mjere identificirani su projekti čije ostvarenje doprinosi ispunjenju mjere i odgovarajućih ciljeva.

Strateški projekti su izgradnja mrtvačnice s pogrebnom dvoranom, uređenje trga u naselju Humac, izgradnja Društvenog centra hrvatskih branitelja, sjeverne obilaznice, ekološke javne rasvjete, pretovarne stanice s pristupnom cestom i postrojenjem za oporabu otpada, prenamjena luke Veselje u javnu luku, komunalno opremanje poduzetničke zone, izgradnja prometnice Pučišća-Povlja sa odvojcima te izgradnja jugoistočne obale luke Pučišća. Projekti su razrađeni sa projektnim aktivnostima, potrebnim sredstvima za provedbu aktivnosti, mogućim izvorima njihova financiranja i utvrđenim do sada uložnim sredstvima u realizaciju projekata.

Općina Pučišća je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup te je prodavala i kupovala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom su utvrđeni i internim aktima Općine Pučišća odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora na području općine Pučišća (Službeni glasnik općine Pučišća 6/09) i Odlukom o imenovanju povjerenstva za dodjelu poslovnog prostora u zakup (Službeni glasnik općine Pučišća 6/09).

Općina Pučišća je u studenom 2009. donijela Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora na području općine Pučišća, kojom se utvrđuje način i uvjeti davanja u zakup poslovnih prostora, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore i rok na koji se prostor daje u zakup te visina zakupnine prema pripadajućoj zoni, površini i djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima. Imenovano povjerenstvo za dodjelu poslovnog prostora u zakup provodi postupak natječaja i određuje namjenu prostora.

Kupnja i prodaja građevinskog zemljišta obavljana je na temelju pojedinačnih odluka općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati i prodavati te način utvrđivanja početne prodajne i kupovne cijene nekretnina.

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 Pučišća 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i stjecanju te davanju u zakup nekretnina.

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 Pučišća je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 16 poslovnih prostora površine 3 606 m² i 8 035 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 nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 195.014,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.112.232,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 25.000,00 kn.

Općina Pučišća je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora ukupne površine 3 606 m², od kojih šest poslovnih prostora površine 2 382 m² koristi Općina za svoje potrebe, pet poslovnih prostora površine 801 m² koristi Zavod za hitnu medicinu Splitsko-dalmatinske županije i proračunski korisnici (dječji vrtići, knjižnica) bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 108 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja ili produženja ugovora i uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 315 m² je prazno jer nisu prikladni za upotrebu i nisu dodijeljeni na korištenje, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora na području općine Pučišća dva poslovna prostora površine 108 m² dana su u zakup u ranijim godinama putem javnog natječaja uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 200 EUR do 4.158,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Drugi prostori kojima Općina upravlja i raspolaže (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje) dani su na korištenje subjektima bez plaćanja naknade odnosno zakupnine.

Pet poslovnih prostora ukupne površine 801 m² koriste proračunski korisnici Općine i Zavod za hitnu medicinu Splitsko-dalmatinske županije. Povjerenstvo Općine za dodjelu poslovnog prostora u zakup je dalo suglasnost o dodjeli bez naknade prostora Zavodu za hitnu medicinu Splitsko-dalmatinske županije za organiziranje hitne medicinske pomoći na punktu Gornji Humac. U 2012. sa Zavodom za hitnu medicinu Splitsko-dalmatinske županije zaključen je ugovor o zakupu poslovnog prostora površine 76 m² na neodređeno vrijeme bez naknade, za organiziranje hitne medicinske pomoći na punktu Gornji Humac. Režijske troškove plaća korisnik prostora.

Općina Pučišća od 2012. do 2014. nije davala u najam stanove jer nema raspoloživih stanova za davanje u najam.

Općina Pučišća je od 2012. do konca 2014. prodala zemljište ukupne površine 5 292 m². Prodaja zemljišta je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovor o kupoprodaji zaključen je u 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 1.112.232,00 kn. U navedenom razdoblju Općina je kupila građevinsko zemljište površine 296 m². Ugovor o kupoprodaji zaključen je u 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 25.000,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje mrtvačnice na temelju odluke općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine.

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 Pučišća je imala devet zaposlenika (pet u upravnim odjelima, dva u vlastitom komunalnom pogonu 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 Runovići

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Runovići kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 60,21 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća tri naselja s 2 416 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 13.092.265,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 83.047,00 kn ili 0,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 12.350.268,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 741.997,00 kn.

U tablici broj 117 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Runovići na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 117

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	11.334.114,00	11.404.538,00	11.569.318,00
2.	Druga imovina	536.750,00	536.750,00	780.950,00
	Ukupno	11.870.864,00	11.941.288,00	12.350.268,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Runovići koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 70.424,00 kn ili 0,6 %, a koncem 2014. za 408.980,00 kn ili 3,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske dugotrajne imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 12.350.268,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 93,7 % i druga imovina sa 6,3 %. 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. su ostvareni u iznosu 3.179.486,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na zakup poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 9.310,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Runovići je ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora za 2012. u iznosu 10.200,00 kn, u 2013. u iznosu 7.200,00 kn i u 2014. u iznosu 9.310,00 kn, odnosno od 2012. do 2014. u ukupnom iznosu 26.710,00 kn.

Prema podacima Općine Runovići, na koncu 2014. Općina raspolaže sa šest poslovnih prostora i zemljištem za koje nema podataka o ukupnoj površini. Općina nema u vlasništvu stanove.

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 Runovići na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 11.569.318,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 383.760,00 kn ili 3,3 %.

Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Runovići kao jedinice lokalne samouprave. Sporazum o razdiobi imovine između Grada Imotskog i Općina Cista Provo, Lokvičići, Lovreć Podbablje, Proložac, Runovići, Zmijavci i Zagvozd nije sačinjen i diobena bilanca nije sastavljena. Općina Runovići upravlja imovinom koja se nalazi na teritoriju Općine. U poslovnim knjigama nisu evidentirana zemljišta te sve ceste iz čega je vidljivo da Općina Runovići nema cjelovite podatke o nekretninama kojima upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama.

Općina Runovići je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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.

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 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 Runovići nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Runovići upravlja i raspolaze 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 usklađenje 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).

- 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 Runovići; 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 Runovići je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade.

Davanje poslovnih prostora na korištenje bez naknade obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu davati u zakup te način utvrđivanja početne cijene zakupa.

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 Runovići 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri davanju u zakup nekretnina.

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 važnih i vrijednih dijelova imovine za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Runovići je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora. Nije davala u najam stanove jer nema stanova i nije prodavala poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište.

Općina Runovići je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 1 310 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi jedan poslovni prostor površine 640 m², dva poslovna prostora površine 280 m² koriste proračunski korisnici državnog proračuna (od kojih jedan koristi prostor površine 194 m² bez plaćanja zakupnine), dva poslovna prostora površine 340 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 50 m² dan je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 26.710,00 kn. U navedenom razdoblju Općina nije ostvarila rashode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Dva poslovna prostora dana su na korištenje udrugama, a jedan poslovni prostor površine 280 m² dan je 2001. proračunskom korisniku državnog proračuna (Dom zdravlja Imotski) bez provedenog javnog natječaja i bez naknade na rok deset godina. Izdvajanjem ljekarničkih jedinica Doma zdravlja, sporazumom iz 2006. je dio poslovnog prostora površine 86 m² ustupljen Ljekarni Splitsko-dalmatinske županije na rok do 2011. uz mjesečnu naknadu 600,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Ugovori za navedene poslovne prostore su istekli 2011., a novi ugovori nisu zaključeni.

Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. 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.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Runovići je imala dva zaposlenika (zaposlenika u upravnom odjelu i 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 Seget

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Seget kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 77,90 km², a obuhvaća šest naselja s 4 854 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 37.960.128,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 492.329,00 kn ili 1,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 21.129.574,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 16.830.554,00 kn.

U tablici broj 118 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Seget na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 118

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Seget 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)	2.824.194,00	2.824.194,00	2.824.194,00
2.	Građevinski objekti	16.029.951,00	15.895.002,00	15.434.547,00
3.	Druga imovina	2.782.146,00	2.794.570,00	2.870.833,00
	Ukupno	21.636.291,00	21.513.766,00	21.129.574,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Seget koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 122.525,00 kn ili 0,6 %, a koncem 2014. za 384.192,00 kn ili 1,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 21.129.574,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 73,0 %, druga imovina s 13,6 %, a zemljište s 13,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne, infrastrukturne i druge 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 13.647.606,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, prodaje zemljišta i naknade za koncesiju na turističkom zemljištu) ostvareni su u iznosu 196.776,00 kn, što čini 1,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 119 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Seget za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 119

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	130.175,00	104.866,00	147.950,00
2.	Prodaja zemljišta	74.424,00	91.264,00	0,00
3.	Naknada za koncesiju na turističkom zemljištu	94.932,00	44 745,00	48.826,00
	Ukupno	299.531,00	240.875,00	196.776,00

Općina Seget je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem za 2013. manje za 58.656,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 44.099,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Općine Seget, na koncu 2014. Općina raspolaže s devet poslovnih prostora i 69 004 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 120 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Seget.

Tablica broj 120

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Seget na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	9	9	9
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 141	2 141	2 141
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	69 336	69 252	69 004

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 Seget na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.824.194,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 15.434.547,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 4.897.877,00 kn ili 31,7 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Seget kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Trogir (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Iz navedenog je vidljivo da Općina Seget 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi, ali nije obavljena procjena vrijednosti nekretnina. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i iskazanim u 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.

Općina Seget 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 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 Seget nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Seget 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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. 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Seget je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup te je prodavala 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 Općine Seget odnosno Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora i Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine. Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja, a zakup poslovnog prostora se zasniva na ugovoru o zakupu na određeno vrijeme. Početnu cijenu zakupa, namjenu prostora i rok zakupa utvrđuje načelnik. Neposrednom pogodbom načelnik može dati u zakup poslovni prostor po početnoj cijeli ili manjoj od početne ako se ugovor sklapa s institucijom od posebnog interesa za Općinu, a bez naknade udrugama proizašlim iz Domovinskog rata.

Odlukom o gospodarenju nekretninama uređeno je stjecanje, otuđenje, opterećenje i upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine, provođenje javnog natječaja te pravila zasnivanja i ostvarivanja drugih stvarnih prava na nekretninama.

Općinski načelnik gospodari i upravlja nekretninama u vlasništvu Općine do pojedinačne vrijednost 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, a najviše do 1.000.000,00 kn po provedenom postupku javnog natječaja i po tržišnim cijenama. Iznad tog iznosa odluku o stjecanju ili otuđenju donosi Općinsko vijeće.

Prodaja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja i odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta.

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 Seget 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 Seget je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 2 141 m² i 69 004 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 382.991,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 165.688,00 kn i od drugih oblika upravljanja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (naknada za koncesije na turističko zemljište u kampovima) u iznosu 188.503,00 kn. U navedenom razdoblju Općina nije ostvarila rashode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Općina Seget je koncem 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora ukupne površine 2 141 m², Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi jedan poslovni prostor površine 290 m², jedan prostor površine 280 m² koristi proračunski korisnik, jedan poslovni prostor površine 113 m² koristi udruga uz plaćanje zakupnine, četiri poslovna prostora površine 246 m² su dani u zakup drugim subjektima, a dva prostora površine 1 212 m² su izvan uporabe, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo davanje u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora, dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup pet poslovnih prostora (četiri drugim subjektima i jedan udruzi) ukupne površine 359 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 13.213,00 kn.

Općina Seget je od 2012. do konca 2014. prodala dva građevinska zemljišta ukupne površine 332 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. i 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 165.688,00 kn.

Koncem 2014. Općina Seget je raspolagala sa 69 004 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 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 Seget je imala 15 zaposlenika (14 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 Selca

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Selca kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 53 km², a obuhvaća pet naselja s 1 804 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 23.703.557,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 9.073.296,00 kn ili 27,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 10.611.786,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 13.091.771,00 kn.

U tablici broj 121 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Selca na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 121

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Selca 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)	261.744,00	534.313,00	534.313,00
2.	Građevinski objekti	27.873.776,00	16.585.166,00	6.854.498,00
3.	Druga imovina	8.875.237,00	3.511.090,00	3.222.975,00
	Ukupno	37.010.757,00	20.630.569,00	10.611.786,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Selca koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 16.380.188,00 kn ili 44,2 %, a koncem 2014. za 10.018.783,00 kn ili 48,6 % u odnosu na 2013. Smanjenje nefinancijske imovine nastalo je radi ispravka pogrešnog evidentiranja udjela u glavnici trgovačkih društava i uredske oprema i klima uređaji na računima građevinskih objekata i prijenosa vlasništva komunalnih vodnih građevina na javnog isporučitelja vodnih usluga bez naknade.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 10.611.786,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 64,6 %, druga imovina s 30,4 %, a zemljište s 5,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, knjige i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.308.956,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 145.751,00 kn, što čini 2,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Selca je ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora za 2012. u iznosu 91.802,00 kn, u 2013. u iznosu 128.074,00 kn i u 2014. u iznosu 145.751,00 kn, odnosno u ukupnom iznosu 365.627,00 kn.

Prema podacima Općine Selca, na koncu 2014. Općina upravlja i raspolaže s 25 poslovnih prostora, dva stana te 64.310 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 122 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Selca.

Tablica broj 122

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Selca 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	3 029	3 029	3 029
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova	90	90	90
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	64 310	64 310	64 310

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 Selca na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 534.313,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 6.854.498,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 4.117.417,00 kn ili 60,1%.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja u građevinske objekte i zemljište koja su obavljena od konstituiranja Općine Selca kao jedinice lokalne samouprave te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

Nekretnine koje je Općina stekla na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija o raspoređivanju imovine bivše Općine Brač (poslovna zgrada i stambeni objekti) nisu evidentirane u poslovnim knjigama. U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište površine 62 126 m², koje je Općina stekla na temelju pravomoćne presude Općinskog suda u Supetru iz 2013. u parničnom postupku s Republikom Hrvatskom. Zemljište je upisano u zemljišnim knjigama na ime Općine, a procjena vrijednost zemljišta nije obavljena. Iz navedenog je vidljivo da Općina Selca nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonskim i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti u vezi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranja imovine u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i iskazanim u 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

Općina Selca 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 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 Selca nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Selca 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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. 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina je u siječnju 2015. donijela Strategiju i godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom od 2015. do 2016. Prijedlog Strategije usvojilo je općinsko vijeće u ožujku 2015. Strategijom su određeni srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine u svrhe bolje iskorištenosti i kvalitetnijeg upravljanja imovinom. Osnovni ciljevi strategije su izrada sveobuhvatnog popisa nekretnina u vlasništvu Općine, utvrđivanje stanja u kojem se nekretnine nalaze, tržišna vrijednosti nekretnina, važnosti nekretnina za strategiju razvoja Općine te sagledavanje prihoda i rashoda od nekretnina. Godišnji plan upravljanja nekretninama obuhvaća popis nekretnina koje su iznimne važnosti za turistički i gospodarski razvoj Općine .

Općina Selca je od 2012. do 2014. davala u zakup i na korištenje poslovne prostore bez naknade te je kupovala građevinsko zemljište.

Uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđuju se zakonima i drugim propisima te internim aktima jedinice lokalne samouprave. Općina Selca je donijela Odluku o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora kojom su utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu davati u zakup te način utvrđivanja cijena zakupa. Ovisno o namjeni koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđeno je šest grupa s pripadajućim koeficijentima.

Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta. Stjecanje zemljišta nije uređeno internim aktom.

Državni ured za reviziju predlaže regulirati ovlasti, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i stjecanju te davanju u zakup nekretnina.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Selca je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 25 poslovnih prostora površine 3 029 m², dva stana površine 90 m² i 64 310 m² zemljišta. Općina je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, ali 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 365.626,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 272.569,00 kn.

Općina Selca je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 25 poslovnih prostora ukupne površine 3 029 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi četiri poslovna prostora površine 807 m², tri poslovna prostora površine 211 m² koriste proračunski korisnici i Turistička zajednica Općine bez plaćanja zakupnine, osam poslovnih prostora površine 365 m² dano je drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu, poslovni prostor površine 24 m² je dan na korištenje udruzi bez plaćanja zakupnine, a devet poslovnih prostora površine 1 622 m² je prazno i ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup i za iste nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora, dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup osam poslovnih prostora površine 365 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u ukupnom iznosu 14.673,00 kn.

Poslovni prostor površine 24 m² dan je na korištenje udruzi bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Koncem 2014. Općina je raspolagala s dva stana koji nisu uvjetna za stanovanje i za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. Općina Selca je temeljem rješenja Općinskog suda u postupku brisanja društvenog vlasništva uknjižena na zemljište na kojem je izgrađena zgrada.

Općina je u 2012. kupila građevinsko zemljište površine 10 274 m², a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 3,5 EUR/m² ili 35.959 EUR. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe proširenja poduzetničke zone na temelju odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta.

Koncem 2014. Općina je raspolagala sa 64 310 m² građevinskog zemljišta, a prema prostornom planu Općine Selca zemljište površine 10 274 m² nije namijenjeno potrebama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnog prostora na korištenje udruzi u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Selca je imala devet zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, četiri u vlastitom komunalnom pogonu 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 Sućuraj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Sućuraj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 44,65 km². Obuhvaća tri naselja s 463 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 15.499.450,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 622.716,00 kn ili 4,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 7.284.789,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.214.661,00 kn.

U tablici broj 123 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sućuraj na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 123

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	3.112.392,00	3.295.137,00	3.717.578,00
2.	Imovina u pripremi	1.265.976,00	1.272.776,00	1.272.776,00
3.	Druga imovina	2.158.667,00	1.954.932,00	2.294.435,00
	Ukupno	6.537.035,00	6.522.845,00	7.284.789,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sućuraj koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 14.190,00 kn ili 0,2 %, a koncem 2014. veća je za 761.944,00 kn ili 11,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 7.284.789,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 51,0 %, druga imovina sa 31,5 % i imovina u pripremi sa 17,5 %. 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 urbanistički plan upravljanja, projektnu dokumentaciju i idejne projekte.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 1.770.599,00 kn. Općina Sućuraj u 2012. i 2014. nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, a u 2013. je ostvarila prihode od prodaje zemljišta u iznosu 7.371.144,00 kn.

Od 2012. do 2014. upravljala je i raspolagala s četiri poslovna površine 300 m² i nema podatak o ukupnoj površini građevinskog zemljišta. Općina Sućuraj nema u vlasništvu stanove.

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 Sućuraj na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 3.717.578,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 553.569,00 kn ili 14,9 %. Općina nema u poslovnim knjigama evidentiranu vrijednost zemljišta.

Vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Sućuraj kao jedinice lokalne samouprave. Na temelju Odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima, općina, gradova i županija u predmetu preuzimanja nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše Općine Hvar, osim učešća u financijskim sredstvima Općini Sućuraj nije raspoređena druga imovina bivše Općine Hvar. Općina Sućuraj u poslovnim knjigama nije iskazala zemljište, odnosno nema podataka o ukupnom broju, površini i vrijednosti zemljišta koje joj pripadaju. Iz navedenog je vidljivo da Općina Sućuraj 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Plan i aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnog statusa nekretnina nije donesen već se postupci obavljaju prema potrebi.

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 kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Općina Sućuraj je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), osim zemljišta za koje nema podatke o broju, površini i vrijednosti.

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 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 Sućuraj nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Sućuraj upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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 Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Sućuraj od 2012. do 2014. nije davala u zakup poslovne prostore, a upravljala je i raspolagala s četiri poslovna prostora ukupne površine 300 m².

U 2012. Općina je prodala zemljište na temelju ugovora o kupoprodaji. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju odluke općinskog vijeća iz 2011. u skladu s odredbama Statuta.

U 2013. Općina je donijela Odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Sućuraj. Odlukom je uređena nadležnost i način postupanja tijela Općine u stjecanju, otuđenju, terećenju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine. Općina može nekretnine prodati i davati u zakup i na drugi način njima raspolagati na temelju javnog natječaja i uz naknadu tržišne cijene. Odluku o prodaji, davanju u zakup i založnom terećenju na nekretninama u vlasništvu Općine donosi načelnik pojedinačne vrijednost nekretnina do 1.000.000,00 kn, a nakon toga odluku donosi općinsko vijeće. Početnu cijenu u postupku provođenja javnog natječaja do pojedinačne vrijednosti nekretnine 1.000.000,00 kn donosi načelnik, a nakon tog iznosa općinsko vijeće. Cijena nekretnina se utvrđuje prema podacima Porezne uprave ili na temelju prethodno pribavljenog stručnog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka.

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 Sućuraj, 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 Sućuraj je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s četiri poslovna prostora površine 300 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. Općina je ostvarila prihode od prodaje zemljišta u iznosu 7.371.144,00 kn. U navedenom razdoblju Općina nije ostvarila rashode od upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Općina Sućuraj je koncem 2014. upravljala i raspolagala s četiri poslovna prostora ukupne površine 300 m², od kojih poslovni prostor površine 100 m² Općina koristi za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 50 m² koristi Turistička zajednica Općine, a poslovni prostor površine 150 m² ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njegovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu.

U 2012. Općina je prodala zemljište površine 27 011 m². Prema izvodu iz zemljišnih knjiga zemljište je upisano kao općenarodna imovina. Prodaja zemljišta je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja koncem 2011. Ugovor o kupoprodaji zemljišta zaključen je u 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 65 EUR/m² ili 1.755.715 EUR plativo u kunama prema prodajnom tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate. Prema ugovoru o kupoprodaji kupac ima pravo zatražiti predbilježbu vlasništva u zemljišnim knjigama, a pravo uknjižbe i vlasnički posjed stječe isplatom 50,0 % ugovorene kupoprodajne cijene te izdavanjem tabularne izjave potrebne za bezteretni upis prava vlasništva u korist kupca. Na temelju ugovora o kupoprodaji kupac je uplatio 7.371.144,00 kn ili više od 50,0 % kupoprodajne cijene te je u zemljišnim knjigama upisana predbilježba prava vlasništva nad zemljištem na ime kupca. Rješenjem Županijskog suda poništeno je upisano pravo vlasništva Općine nad zemljištem u zemljišnim knjigama te je pred nadležnim Općinskim sudom u 2014. pokrenut spor radi utvrđivanja prava vlasništva nad navedenim zemljištem između Općine kao predlagatelja i Republike Hrvatske kao predloženika.

Državni ured za reviziju predlaže prodaju zemljišta u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Predlaže se 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 pri prodaji nekretnina utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina te obavljati prodaju nekretnina za koje su riješeni imovinsko pravni odnosi.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Sućuraj je imala pet zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu, dva u vlastitom komunalnom pogonu 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 Sutivan

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Sutivan kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 22 km², a obuhvaća jedno naselje s 822 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 63.777.629,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.090.288,00 kn ili 5,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 52.341.400,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 11.436.229,00 kn.

U tablici broj 124 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sutivan na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 124

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	31. prosinca 2012.	31. prosinca 2013.	31. prosinca 2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	12.108.217,00	12.148.293,00	13.692.290,00
2.	Građevinski objekti	36.225.670,00	35.737.906,00	36.904.409,00
3.	Druga imovina	1.713.492,00	1.697.188,00	1.744.701,00
	Ukupno	50.047.379,00	49.583.387,00	52.341.400,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sutivan koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 463.992,00 kn ili 0,9 %, a koncem 2014. veća je za 2.758.013,00 kn ili 5,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 52.341.400,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 70,5 %, zemljište s 26,2 %, a druga imovina s 3,3 %. 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, knjige, umjetnička djela i druge izložbene vrijednosti te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 9.898.704,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 494.327,00 kn, što čini 5,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 125 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Sutivan za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 125

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	39.017,00	118.355,00	34.152,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	460.175,00
	Ukupno	39.017,00	118.355,00	494.327,00

Općina Sutivan je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem za 2013. više za 79.338,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 375.972,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Općine Sutivan, na koncu 2014. Općina raspolaže s osam poslovnih prostora i 39 422 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 126 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Sutivan

Tablica broj 126

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Sutivan na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	8	8	8
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	667	667	667
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	32 132	32 132	39 422

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Sutivan na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 13.692.290,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 36.904.409,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.766.102,00 kn ili 7,5 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Sutivan kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koje je Općina Sutivan stekla na temelju Odluke komisije Vlade Republike Hrvatske u postupku raspodjele i preuzimanja nekretnina, pokretnina i financijskih sredstava te prava i obveza bivše Općine Milna iz 1998. (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio građevinskih objekata i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirana poslovna zgrada odnosno prostori, zemljišta, putovi, parkovi, groblja i druge javne površine. Iz navedenog je vidljivo da Općina Sutivan 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. Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi, ali nije obavljena procjena vrijednosti nekretnina. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Na temelju rješenja Ministarstva kulture Republike Hrvatske, Uprave za zaštitu kulturne baštine na nekretnini u vlasništvu Općine (Ljetnikovac Jerolima Kavanjina) površine 406 m² upisana je zabilježba o zaštiti objekta kao spomenika kulture koji je upisan u Registar nepokretnih spomenika kulture, a na zgradi Općine Sutivan površine 752 m² stavljena je preventivna zaštita do donošenja rješenja o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i iskazanim u 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.

Općina Sutivan 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 uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Sutivan nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis imovine, poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Sutivan upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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. 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Sutivan je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, otuđila (darovala bez naknade) zemljište te 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 Sutivan odnosno Odlukom o davanju i kupoprodaji poslovnih prostora Općine Sutivan i Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Sutivan.

Odlukom o davanju i kupoprodaji poslovnih prostora Općine Sutivan utvrđeno je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, određivanje namjene i početne cijene zakupnine, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine. 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 Općine te proračunskim korisnicima Općine i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine.

Odlukom o raspolaganju, korištenju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine utvrđena je nadležnost, postupak, način i pravila postupanja u stjecanju, otuđenju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine. Općina može nekretnine prodati i dati u zakup i na drugi način njima raspolagati na temelju javnog natječaja i uz naknadu tržišne cijene. Tržišna cijena je najviša cijena ponuđena u postupku javnog natječaja. Odluke o prodaji i darovanju i založnom terećenju na nekretninama u vlasništvu Općine donosi Općinsko vijeće.

Davanje u zakup poslovnih prostora, prodaja i kupnja građevinskog zemljišta obavljano je na temelju pojedinačnih odluka općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sutivan, 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina 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

Općina Sutivan je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 667 m² i 39 422 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 nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 191.524,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 460.175,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 2.174.825,00 kn i rashodi u vrijednosti darovanog zemljišta u iznosu 460.175,00 kn.

Općina Sutivan je koncem 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora ukupne površine 667 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi poslovni prostor površine 63 m², dva poslovna prostora površine 209 m² koriste proračunski korisnici Općine bez zaključenog ugovora i ugovorene zakupnine, pet poslovnih prostora površine 395 m² dani su u zakup drugim subjektima u ranijim godinama i 2013. (četiri poslovna prostora površine 349 m² uz ugovorenu zakupninu, a poslovni prostor trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske površine 46 m² bez ugovorene zakupnine).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu poslovnih prostora i raspolaganja, korištenja i upravljanja i nekretninama u vlasništvu Općine, dano je u ranijim godinama u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 124 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.600,00 kn te u 2013. poslovni prostor površine 271 m² na rok tri mjeseca i ugovorenu zakupninu u iznosu 50.000,00 kn. Dva subjekta plaćaju ugovorenu zakupninu na temelju ugovora o zakupu koji su istekli, a novi ugovori nisu zaključeni. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspoložbe dani su na korištenje proračunskim korisnicima bez ugovora o zakupu i plaćanja naknade odnosno zakupnine.

Poslovni prostor trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske i proračunskim korisnicima Općine dani su na korištenje bez zaključenog ugovora te nisu ugovorena međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora.

Koncem 2014. Općina Sutivan je raspolagala sa 39 422 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina Sutivan je u 2014. darovala bez naknade zemljište površine 500 m² i vrijednosti 460.160,00 kn hrvatskom ratnom vojnom invalidu Domovinskog rata u svrhu stambenog zbrinjavanja. Darovanje zemljišta obavljeno je na temelju Odluke općinskog vijeća u skladu s odredbama Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji. U 2013. i 2014. Općina je otkupila zemljišta od fizičkih osoba ukupne površine 7 290 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 2.174.825,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture (zaobilaznica i proširenje prometnice) na temelju odluke općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine. Plaćanje je obavljeno iz sredstava Hrvatske banke za obnovu i razvoj na temelju Ugovora o realizaciji projekta zaobilaznice u Sutivanu zaključenog između Općine Sutivan i Ministarstva regionalnog razvoja i fondova Europske unije.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže se 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 Sutivan je imala deset zaposlenika (osam u upravnim odjelima 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 Šestanovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Šestanovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 88,90 km². Pripada brdsko-planinskom području, a obuhvaća devet naselja s 1 958 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. Prosinca 2014. iskazana je u iznosu 43.972.185,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 497.426,00 kn ili 1,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 36.497.357,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.478.828,00 kn.

U tablici broj 127 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Šestanovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 127

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Šestanovac 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)	11.392.481,00	11.392.481,00	11.392.481,00
2.	Građevinski objekti	13.212.113,00	13.068.242,00	12.695.587,00
3.	Imovina u pripremi	6.002.798,00	11.067.207,00	11.859.070,00
4.	Druga imovina	298.185,00	272.023,00	550.219,00
	Ukupno	30.905.577,00	35.799.953,00	36.497.357,00

Vrijednost dugotrajne imovine Općine Šestanovac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.894.376,00 kn ili 15,8 %, a koncem 2014. za 697.404,00 kn ili 1,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 36.497.357,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 34,8 %, imovina u pripremi s 32,5 %, zemljište s 31,2 % i druga imovina s 1,5 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na gradnju vodoopskrbne mreže, dječjeg vrtića i komunalne infrastrukture poduzetničke zone, a vrijednost druge imovine na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.218.033,00 kn. Općina Šestanovac od 2012. do 2014. nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Prema podacima Općine Šestanovac na koncu 2014. Općina raspolaže s tri poslovna prostora, jednim stanom te 41 636 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 128 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora, stanova i površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Šestanovac.

Tablica broj 128

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Šestanovac 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	3	3	3
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 017	1 017	1 017
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	52	52	52
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	40 384	41 636	41 636

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 Šestanovac na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 11.392.481,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 12.695.587,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 6.292.287,00 kn ili 49,6 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na imovinu stečenu na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Omiš te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

Zemljište koje je Općina stekla u procesu diobe, odnosno razdvajanja nije uknjiženo u zemljišnim knjigama na ime Općine već je kao vlasnik upisana Republika Hrvatska ili fizičke osobe. Od građevinskih objekata na ime Općine je uknjižen stan, dok se zgrada Općine vodi kao društveno vlasništvo s pravom raspolaganja Općine Omiš.

U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište koje je Općini ustupila Republika Hrvatska na temelju rješenja nadležnog ministarstva o izdvajanju šumskog zemljišta za izgradnju prometnice poduzetničke zone, buduće nerazvrstane ceste. Iz navedenog je vidljivo da Općina Šestanovac 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i iskazanim u financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obavljen popis imovine i obveza što nije u skladu s odredbom članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu, kojom je propisano da se na kraju svake poslovne godine mora sastaviti popis imovine i obveza sa stanjem na datum bilance.

Općina Šestanovac 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 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 Šestanovac nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Šestanovac 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 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom.

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

Općina Šestanovac od 2012. do 2014. nije davala u zakup poslovne prostore, stanove u najam te nije prodavala i kupovala poslovne prostore, stanove i zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Šestanovac, odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine. Odlukom su utvrđena pravila u vezi stjecanja, raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine. Općina stječe, otuđuje ili na dugi način raspolaže s nekretninama na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnim cijenama utvrđenim od strane ovlaštenog sudskog vještaka. Općinski načelnik donosi odluku o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine kada pojedinačna vrijednost nekretnina ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, a iznad tog iznosa odluku donosi Općinsko vijeće.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Šestanovac te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanje 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 Šestanovac je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 1 017 m², stanom površine 52 m² i 41 636 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina. Od 2012. do 2014. Općina nije ostvarila prihode kao i rashode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Općina Šestanovac je koncem 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 1 017 m², od kojih poslovni prostor površine 80 m² koristi Općina za svoje potrebe, a dva poslovna prostora površine 937 m² su izvan uporabe i predmet su sudskog spora u vezi dokaza prava vlasništva.

Koncem godine Općina Šestanovac je upravljala i raspolagala s stanom površine 52 m² kojeg bespravno koristi fizička osoba (branitelj), bez zaključenog ugovora i plaćanja najamnine. Općina poduzima aktivnost vezano za rješavanje stambenog pitanja branitelja.

Koncem 2014. Općina Šestanovac je raspolagala sa 41 636 m² građevinskog zemljišta, od čega se na zemljište poslovne zone odnosi 37 393 m², a 4 243 m² na drugo zemljište. Prema Urbanističkom planu poduzetničke zone zemljište je klasificirano za obavljanje poduzetničke aktivnosti. Za drugo zemljište kojim Općina raspolaže nije utvrđena namjena raspolaganja. U razdoblju od 2012. do 2014. Općina nije prodavala ni kupovala zemljište. U 2013. Republika Hrvatska je ustupila Općini, na temelju rješenja nadležnog ministarstva šumsko zemljište površine 1 252 m² za izgradnje prometnice poduzetničke zone, buduće nerazvrstane ceste.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu svih nekretnina prema prostorno - planskoj dokumentaciji kako bi se odredile nekretnine koje su namijenjene potrebama Općine, a kojima se može raspolagati.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Šestanovac je imala pet zaposlenika (tri u 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 Šolta

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Šolta kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 58,98 km², a obuhvaća jedanaest naselja s 1 700 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 44.374.413,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 8.129.798,00 kn ili 15,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 30.289.254,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 14.085.159,00 kn.

U tablici broj 129 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Šolta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 129

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Šolta 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)	1.061.120,00	1.078.882,00	1.857.768,00
2.	Građevinski objekti	19.539.306,00	19.701.131,00	18.936.729,00
3.	Imovina u pripremi	1.982.325,00	7.207.024,00	0,00
4.	Druga imovina	8.128.653,00	8.576.243,00	9.494.757,00
	Ukupno	30.711.404,00	36.563.280,00	30.289.254,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Šolta koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 5.851.876,00 kn ili 19,1 %, a koncem 2014. je manja za 6.276.026,00 kn ili 17,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 30.289.254,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 62,5 %, druga imovina s 31,4 % i zemljište sa 6,1 %. 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, knjige, umjetnička djela i druge izložbene vrijednosti te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 21.883.968,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 989.317,00 kn, što čini 4,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 130 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Šolta za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 130

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	169.680,00	328.068,00	267.067,00
2.	Prodaja zemljišta	44.599,00	0,00	722.250,00
	Ukupno	214.279,00	328.068,00	989.317,00

Općina Šolta je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem za 2013. više za 113.789,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 661.249,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Općine Šolta, na koncu 2014. Općina raspolaže s 19 poslovnih prostora, sedam stanova te 661 331 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 131 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Šolta.

Tablica broj 131

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Šolta 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	1 783	1 783	1 783
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	7	7	7
2.	Površina stanova u m ²	749	749	749
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	657 674	661 625	661 331

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Šolta na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.857.768,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 18.936.729,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.304.434,00 kn ili 17,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na stambene objekte, poslovne zgrade odnosno prostore i zemljišta koje je Općina stekla na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Split (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena), izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Šolta kao jedinice lokalne samouprave, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi. U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti te poslovne zgrade odnosno prostori, zemljišta, ceste, groblja i javne površine. Iz navedenog je vidljivo da Općina Šolta nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirane u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i iskazanim u 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.

Općina Šolta 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 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 Šolta nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Šolta 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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).

- **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 Šolta; 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 Šolta je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade. U istom razdoblju 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 internim aktom Općine Šolta odnosno Odlukom o načinu, postupku i gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Šolta.

Odlukom su utvrđeni uvjeti, način i postupci gospodarenja građevinskim zemljištem, stambenim i poslovnim zgradama, stanovima i poslovnim prostorima, garažama i pomoćnim građevinama te gospodarskim zgradama i drugim nekretninama. Odlukom su propisana pravila, način i uvjeti prodaje i davanja u zakup građevinskog zemljišta i drugih nekretnina te ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine. Nekretninama u vlasništvu Općine upravlja i raspolaže općinski načelnik u skladu sa Statutom do pojedinačne vrijednosti nekretnine u iznosu 350.000,00 kn, a iznad tog iznosa odluku donosi općinsko vijeće. Nekretnine Općina može stjecati (kupovati) kada je to potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građenja, privođenja zemljišta namjeni, izgradnje objekata komunalne infrastrukture te stjecanja poslovnih i stambenih prostora. Ugovor o kupoprodaji zaključuje načelnik izravnom pogodbom uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine.

Prodaja nekretnine se obavlja na temelju javnog natječaja uz cijenu koja se utvrđuje na temelju procjene tržišne vrijednosti nekretnine utvrđene od strane ovlaštenog sudskog vještaka. Javni natječaji se provode i za zakup zemljišta, najam zgrade, zamjenu nekretnine, ostala prava građenja i stjecanje prava služnosti.

Kupnja i prodaja zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka načelnika i općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Šolta, 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 Šolta je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 19 poslovnih prostora površine 1 783 m², sedam stanova površine 749 m² i 661 331 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 nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 764.815,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 766.849,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 1.044.148,00 kn.

Općina Šolta je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 19 poslovnih prostora ukupne površine 1 783 m², Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi 10 poslovnih prostora površine 1 249 m², šest poslovnih prostora površine 336 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 198 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o načinu, postupku i gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Šolta dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup šest poslovnih prostora ukupne površine 336 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 276.024,00 kn.

Tri poslovna prostora površine 198 m² dano je na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka općinskog vijeća iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Koncem 2014. Općina Šolta je upravljala i raspolagala sa sedam stanova ukupne površine 749 m², od kojih pet stanova površine 602 m² koriste bespravno zaposlenici, a dva stana površine 147 m² su prazna. Za stanove koji se koriste bespravno Općina je u siječnju 2015. pred Općinskim sudom u Splitu uložila tužbu protiv pet fizičkih osoba koji su u posjedu stanova u vlasništvu Općine u vezi isplate naknade za bespravno korištenje stanova. Preostala dva prazna stana Općina nije davala u zakup jer ih namjerava prodati.

Koncem 2014. Općina Šolta je raspolagala sa 661 331 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Općina Šolta je od 2012. do konca 2014. prodala četiri građevinska zemljišta ukupne površine 1 671 m². Prodaja zemljišta je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u 2012. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 766.849,00 kn. U razdoblju od 2012. do 2014. Općina je kupila osam građevinskih zemljišta ukupne površine 5 328 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 1.044.148,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje odlagališta komunalnog otpada, kolektora, groblja i stanova za poticajnu stanogradnju na temelju pojedinačnih odluka načelnika i općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina 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.

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

Na koncu 2014. Općina Šolta 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 Tučepi

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Općina Tučepi kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 16 km², a obuhvaća jedno naselje s 1 931 stanovnikom.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 25.541.784,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.921.904,00 kn ili 12,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 20.605.697,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.936.087,00 kn.

U tablici broj 132 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Tučepi na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 132

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tučepi 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)	929.350,00	929.350,00	929.350,00
2.	Građevinski objekti	10.499.289,00	13.967.291,00	15.631.143,00
3.	Druga imovina	2.062.270,00	2.882.343,00	4.045.204,00
	Ukupno	13.490.909,00	17.778.984,00	20.605.697,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tučepi koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.288.075,00 kn ili 31,8 %, a koncem 2014. za 2.826.713,00 kn ili 15,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 20.605.697,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 75,9 %, druga imovina s 19,6 %, a zemljište s 4,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, djela likovnih umjetnika i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 10.029.619,00 kn. Općina Tučepi od 2012. do 2014. nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Prema podacima Općine Tučepi, na koncu 2014. Općina raspolaže s jedanaest poslovnih prostora te 1 789 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 133 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Tučepi.

Tablica broj 133

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Tučepi 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	11	11	11
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	738	738	738
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 789	1 789	1 789

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 Tučepi na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 929.350,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 15.631.143,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 4.067.091,00 kn ili 26,0 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja u građevinske objekte i zemljište koja su obavljena od konstituiranja Općine Tučepi kao jedinice lokalne samouprave te na dio zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Na temelju Sporazuma o podjeli imovine prava i obveza zaključenog između Grada Makarska i Općine Tučepi dogovorena je podjela nekretnina prema teritorijalnom principu, a financijske imovine prema učešću Općine u broju stanovnika grada Makarska. Za poslovne prostore u gradu Makarska obavljeno je obeštećenje u financijskim sredstvima. U poslovnim knjigama nisu evidentirane 54 čestice zemljišta ukupne površine 41 784 m², koje su upisane u zemljišnim knjigama na ime Općine. Za dio zemljišta površine 15 929 m² koja nije evidentirana u poslovnim knjigama obavljena je procjena od strane ovlaštenog sudskog vještaka u iznosu 37.173.098,00 kn, a za ostalo zemljište procjena vrijednosti nije obavljena.

Prema Urbanističkom planu uređenja ugostiteljsko-turističke zone navedeno zemljište ulazi u građevinsku parcelu za rekonstrukciju i nadogradnju hotelskog objekta te se očekuje sklapanje kupoprodajnog ugovora između Općine i ugostiteljskog društva. Iz navedenog je vidljivo da Općina Tučepi 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 i na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i iskazanim u financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom nije obuhvaćeno zemljište i poslovni prostori što nije u skladu s odredbom članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu (Narodne novine 124/14) kojom je propisano da se na kraju svake poslovne godine mora sastaviti popis imovine i obveza sa stanjem na datum bilance.

Općina Tučepi 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 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 Tučepi nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Tučepi 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 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 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).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općina Tučepi od 2012. do 2014. nije prodavala poslovne prostore i građevinsko zemljište te nije davala u najam stanove. U istom razdoblju Općina je davala u zakup poslovne prostore bez naknade i uzimala u zakup zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Tučepi odnosno Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tučepi i Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tučepi utvrđuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze Općine Tučepi i zakupnika poslovnog prostora Općine kao i poslovnog prostora na kojem Općina ima pravo raspolaganja i korištenja, te kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora propisani su uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tučepi. Poslovni prostori u vlasništvu Općine daju se u zakup putem javnog natječaja. Visina zakupnine određuje se po m² korisne površine, prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, a visinu jedinične zakupnine za izračun zakupa poslovnog prostora posebnom odlukom određuje načelnik Općine.

Zakup poslovnog prostora zasniva se na ugovoru o zakupu koji mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

U slučajevima kada se, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Općine te proračunskim korisnicima Općine i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine.

Zakup poslovnog prostora i zakup zemljišta obavljani su na temelju pojedinačne odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta.

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 Tučepi, 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 Tučepi je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 11 poslovnih prostora ukupne površine 738 m² i 1 789 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. Općina nije ostvarila prihode od raspolaganja i upravljanja imovinom. U 2014. Općina je ostvarila rashode od zakupa zemljišta u iznosu 16.000,00 kn.

Općina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 11 poslovnih prostora ukupne površine 738 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi dva poslovna prostora površine 180 m², šest poslovnih prostora površine 503 m² dano je na korištenje komunalnom društvu u vlasništvu bez naknade, poslovni prostor površine 20 m² dan je na korištenje bez naknade ugovorenom liječniku privatne prakse, a dva poslovna prostora površine 35 m² dana su na korištenje političkim strankama bez naknade. Poslovni prostori dani su u zakup na temelju pojedinačne odluke načelnika bez zaključenih ugovora i ugovorene zakupnine.

Dva poslovna prostora površine 35 m² dana su na korištenje političkim strankama, a poslovni prostor površine 20 m² dan je na korištenje ugovorenom liječniku privatne prakse na temelju odluka načelnika iz ranijih godina bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

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.

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. Trgovačkom društvu u vlasništvu Općine dan je objekt - marina sa šest poslovnih prostora na korištenje na temelju odluke općinskog poglavarstva iz 2006. bez zaključenog ugovora o zakupu te nisu ugovorena međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Općina je raspolagala s 1 789 m² zemljišta koje je stekla na temelju kupoprodajnog ugovora iz ranijih godina za izgradnju vodospreme.

Općina je u 2012. imala u zakupu zemljište za potrebe postavljanja reklamnog panoa i hortikulturno uređenje okolnog prostora. Ugovor o zakupu zaključen je sa zakupodavcem u 2012. na vrijeme tri godine i ugovorenu zakupninu u iznosu 8.000,00 kn godišnje. U 2014. Općina je podmirila ugovorenu zakupninu za 2014. i prethodnu godinu u iznosu 16.000,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže se 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 Tučepi je imala pet zaposlenika (tri 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 Zadvarje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Zadvarje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina općine je 13,40 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća jedno naselje s 289 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 21.204.818,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 216.503,00 kn ili 1,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 20.096.887,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.108.055,00 kn.

U tablici broj 134 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine koncem Općine Zadvarje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 134

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Zadvarje 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)	26.691,00	26.691,00	26.691,00
2.	Građevinski objekti	7.059.830,00	6.946.346,00	12.806.402,00
3.	Imovina u pripremi	12.048.027,00	12.393.464,00	6.081.655,00
4.	Druga imovina	895.943,00	985.615,00	1.182.139,00
	Ukupno	20.030.491,00	20.352.116,00	20.096.887,00

Vrijednost dugotrajne imovine Općine Zadvarje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 321.625,00 kn ili 1,6 %, a koncem 2014. manja je za 255.229,00 kn ili 1,3 %.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 20.096.887,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 63,7 %, imovina u pripremi s 30,3 %, druga imovina s 5,9 % te zemljište s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na gradnju komunalne infrastrukture poduzetničke zone, a druga imovina na postrojenja i opremu te nefinancijsku imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.545.998,00 kn. Općina Zadvarje od 2012. do 2014. nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Prema podacima Općine Zadvarje na koncu 2014. Općina raspolaže s pet poslovnih prostora te 255 462 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 135 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i zemljišta prema od 2012. do 2014. podacima Općine Zadvarje.

Tablica broj 135

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Zadvarje 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	5	5	5
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 042	1 042	1 042
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	255 462	255 462	255 462

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 Zadvarje na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 26.691,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 12.806.402,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.712.080,00 kn ili 21,2 %.

Vrijednost zemljišta u poslovnim knjigama se odnosi na zemljište dodijeljeno od Republike Hrvatske u 2007. za izgradnju poduzetničke zone. U poslovnim knjigama je evidentirano u vrijednosti 1,00 kn/m². Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Zadvarje kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama Općine Zadvarje nije evidentirana imovina na temelju podjele bivše općine Omiš.

U poslovnim knjigama nije evidentirana zgrada prijašnjeg rodilišta na kojoj je kao pravo vlasništva prema izvodu iz zemljišnih knjiga upisana općina Zadvarje (vrijednost nekretnine prema elaboratu o procjeni ovlaštenog sudskog vještaka iznosi 466.000 EUR) te zemljište površine 9 154 m² dodijeljeno od Republike Hrvatske na temelju rješenja nadležnog ministarstva iz 2009. o izdvajanju šumskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske iz šumskogospodarskog područja za izgradnju prometne mreže poduzetničke zone. Iz navedenog je vidljivo da Općina Zadvarje 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 tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Za dio građevinskih objekata koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama podneseni su zahtjevi za legalizaciju. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i iskazanim u financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza.

Općina Zadvarje 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 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 Zadvarje nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Zadvarje 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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. 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).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom.

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

Općina Zadvarje je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, bez naknade. U navedenom razdoblju Općina nije prodavala i kupovala poslovne prostore i zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine. Općina je u 1998. donijela Odluku o uvjetima i mjerilima za davanje u zakup poslovnih prostora. Odluka nije usklađena s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11).

Općina Zadvarje je u ranijim godinama prodavala zemljište poduzetničke zone kupcima za obavljanje gospodarske djelatnosti. Prodaja zemljišta je obavljana na temelju javnog natječaja i po tržišnoj cijeni, prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

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

Također se predlaže uskladiti Odluku o uvjetima i mjerilima za davanje u zakup poslovnih prostora s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11).

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 Zadvarje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 1 042 m² i 255 462 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina. Od 2012. do 2014. Općina nije ostvarila prihode niti rashode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Općina Zadvarje je koncem 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 1 042 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi poslovni prostor površine 232 m², dva prostora površine 85 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna prostora površine 725 m² dana su na korištenje drugim subjektima bez provođenja javnog natječaja i ugovorene zakupnine.

U zakup su dana dva poslovna prostora površine 725 m² bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka općinskog vijeća iz ranijih godina. Poslovni prostor površine 560 m² dan je privatnom domu za starije i nemoćne osobe u 2005. na rok 30 godina. Prema ugovoru o zakupu, zakupnik se obvezao na ime zakupnine o svom trošku urediti zgradu doma. Vrijednost ulaganja u zgradu doma nije poznata, jer Općina nema dokumentaciju o obavljenim ulaganjima (troškovnik radova, ugovor o izgradnji). U poslovnim knjigama u okviru građevinskih objekata nije evidentirana vrijednost ulaganja u zgradu doma za starije i nemoćne osobe. Drugi poslovni prostor površine 165 m² dan je u zakup fizičkoj osobi za obavljanje djelatnosti predškolskog odgoja. S fizičkom osobom je u prosincu 2012. zaključen ugovor o najmu, načinu i uvjetima sufinanciranja programa dječjeg vrtića na rok pet godina bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove 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 pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Koncem 2014. Općina je raspolagala s 255 462 m² građevinskog zemljišta u poduzetničkoj zoni, namijenjenog za obavljanje poduzetničke aktivnosti. U ranijim godinama prodano je zemljište u poduzetničkoj zoni ukupne površine 20 973 m² fizičkim osobama za obavljanje gospodarske djelatnosti, na temelju natječaja i po tržišnoj cijeni utvrđenoj procjenom ovlaštenog sudskog procjenitelja u skladu s Urbanističkim planom poduzetničke zone.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključenje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora putem javnog natječaja te pisanih i ovjerenih ugovora. Predlaže se 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.

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

Na koncu 2014. Općina Zadvarje je imala četiri zaposlenika (tri u upravnom odjelu, od kojih su dva zaposlena na pola radnog vremena 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 Zagvozd

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Općina Zagvozd kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 124,09 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi, a obuhvaća sedam naselja s 1 188 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 8.596.900,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.075.171,00 kn ili 31,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 6.208.163,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.388.737,00 kn.

U tablici broj 136 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Zagvozd na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 136

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	0,00	0,00	165.741,00
2.	Građevinski objekti	0,00	4.152.914,00	5.423.668,00
3.	Druga imovina	4.332.557,00	400.176,00	618.754,00
	Ukupno	4.332.557,00	4.553.090,00	6.208.163,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Zagvozd koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 220.533,00 kn ili 5,1 %, a koncem 2014. za 1.655.073,00 kn ili 36,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 6.208.163,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 87,4 %, druga imovina s 9,9 % te zemljište s 2,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte, a vrijednost druge imovine na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.873.341,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i najma stanova) ostvareni su u iznosu 167.832,00 kn, što čini 4,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 137 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Zagvozd za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 137

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	61.030,00	92.643,00	158.643,00
2.	Najam stanova	6.192,00	37.506,00	9.189,00
	Ukupno	67.222,00	130.149,00	167.832,00

Općina Zagvozd je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima za 2013. više za 62.927,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 37.683,00 kn u odnosu na 2013.

Prema podacima Općine Zagvozd, na koncu 2014. Općina raspolaže s 16 poslovnih prostora, sedam stanova te građevinskim zemljištem površine 25 215 m².

U tablici broj 138 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Zagvozd.

Tablica broj 138

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Zagvozd 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	16	16	16
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 020	3 020	3 020
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	7	7	7
2.	Površina stanova u m ²	351	351	351
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	20 915	23 845	25 215

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 Zagvozd na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 165.741,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 5.423.668,00 kn.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Zagvozd kao jedinice lokalne samouprave. Sporazum o podjeli imovine između Grada Imotskog i Općina: Cista Provo, Lokvičići, Lovreć, Podbablje, Proložac, Runovići, Zmijavci i Zagvozd nije sačinjena i diobena bilanca nije sastavljena. Općina upravlja imovinom koja se nalazi na katastarskom teritoriju Općine. U poslovnim knjigama nisu evidentirani građevinski objekti (nova i stara zgrada Općine, dom kulture, skladište, zgrade škole, stanovi) i zemljište koje je Općina stekla na temelju odredbi Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi od pravnog slijednika, bivše Općine Imotski. Za navedene nekretnine nije obavljena procjena vrijednosti nekretnina. Iz navedenog je vidljivo da Općina Zagvozd 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.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima evidentiranim u glavnoj knjizi i iskazanim u financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom su obuhvaćeni građevinski objekti i zemljište. Popis je obavljen količinski bez naznačene vrijednosti. Knjigovodstveno stanje imovine nije usklađeno sa stvarnim stanjem utvrđenim popisom.

Općina Zagvozd 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. Općina Zagvozd nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Zagvozd 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općina Zagvozd je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te je kupovala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Zagvozd odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine i Odlukom o raspolaganju stanovima. Općina nije donijela Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora.

Odlukom o gospodarenju nekretninama utvrđena su pravila u vezi stjecanja, raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine, pravila provođenja natječaja za prodaju nekretnina, ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama te pravila za davanje u zakup javnih i drugih zemljišnih površina.

Nekretnine u vlasništvu Općine, mogu se otuđiti jedino na osnovu javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Početnu prodajnu cijenu utvrđuje načelnik u svakom pojedinačnom slučaju.

Odlukom o raspolaganju stanovima je utvrđeno kome, kada i pod kojim uvjetima i na koji način se može dodijeliti stan s kojim Općina raspolaže, odnosno kada je davalac na korištenje, a kada se može dati suglasnost za zamjenu stanova.

Stan s kojim Općina raspolaže može se dodijeliti zakonskom predstavniku, tajniku općine te stručnom osoblju koji obavljaju poslove od posebnog interesa za razvoj i unapređenje Općine te osobama u stanju socijalne potrebe.

Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta.

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 Zagvozd 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 Zagvozd je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora površine 3 020 m², sedam stanova površine 351 m² i 25 215 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 312.316,00 kn i najma stanova u iznosu 52.887,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 165.742,00 kn.

Općina Zagvozd je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora ukupne površine 3 020 m². Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi dva poslova prostora površine 357 m², dva poslovna prostora površine 172 m² koriste proračunski korisnici drugog proračuna bez plaćanja zakupnine, poslovni prostor površine 30 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 1 270 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a sedam poslovnih prostora površine 1 191 m² se ne koristi jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, dana su u 2012. do 2014. putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 1 270 m² na rok od šest mjeseci do jedne godine. Prema ugovorima o zakupu ugovorena mjesečna zakupnina iznosi 20 980,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje) dani su na korištenje različitim subjektima bez naknade odnosno zakupnine.

Poslovni prostor površine 30 m² dan je na korištenje udruzi bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka općinskog vijeća iz ranijih godina. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Koncem 2014. Općina Zagvozd je upravljala i raspolagala sa sedam stanova ukupne površine 351 m², od kojih stan površine 60 m² je dan u najam zaštićenom najmoprimcu, tri stana površine 96 m² su dani u najam sa slobodno ugovorenim najamninom, dva stana površine 135 m² su dana u najam za službene potrebe (dok je zaposlenik u radnom odnosu u Općini na neodređeno vrijeme) uz ugovorenu zakupninu, a stan površine 60 m² je izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom i službenim osobama obavlja se u skladu s Odlukom o raspolaganju stanovima. Za stan izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Općina Zagvozd je raspolagala s 25 215 m² građevinskog zemljišta. Prema Prostornom planu Općine, zemljište površine 9 460 m² je klasificirano kao građevinsko zemljište, a za preostalo zemljište nije utvrđena namjena. Općina je u 2012. kupila građevinsko zemljište površine 2 930 m², a u 2014. površine 1 370 m². Zemljište je nabavljeno od fizičkih osoba na temelju ugovora o kupoprodaji. Prema ugovorima o kupoprodaji ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu 165.742,00 kn (5 EUR/m²). Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje parkirališta uz dva groblja.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina 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. 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 Zagvozd je imala šest zaposlenika (četiri 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 Zmijavci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Zmijavci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Splitsko-dalmatinske županije. Površina Općine je 13,82 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi, a obuhvaća dva naselja s 2 048 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 30.651.351,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.360.803,00 kn ili 4,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 29.811.512,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 839.839,00 kn.

U tablici broj 139 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Zmijavci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 139

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	31. prosinca 2012.	31. prosinca 2013.	31. prosinca 2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	542.662,00	542.662,00	595.112,00
2.	Građevinski objekti	25.860.541,00	26.293.607,00	27.547.723,00
3.	Imovina u pripremi	581.438,00	581.438,00	581.438,00
4.	Druga imovina	1.066.981,00	1.028.363,00	1.087.239,00
	Ukupno	28.051.622,00	28.446.070,00	29.811.512,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Zmijavci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 394.448,00 kn ili 1,4 %, a koncem 2014. za 1.365.442,00 kn ili 4,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 29.811.512,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 92,4 %, druga imovina s 3,7 %, zemljište s 2,0 % i imovina u pripremi s 1,9 %. 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 i nematerijalnu imovinu, a imovine u pripremi na vodoopskrbnu mrežu čija izgradnja je u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.174.876,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa) ostvareni su u iznosu 4.500,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Zmijavci je u 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 4.500,00 kn.

Prema podacima Općine Zmijavci, na koncu 2014. Općina raspolaže s dva poslovna prostora te 11 502 m² građevinskog zemljišta. Općina nema u vlasništvu stanove.

U tablici broj 140 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Zmijavci

Tablica broj 140

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Zmijavci 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	274	274	274
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	10 450	10 450	11 502

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 Zmijavci na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 595.112,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 27.547.723,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.171.215,00 kn ili 7,9 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja u građevinske objekte i kupnju zemljišta koja su obavljena od konstituiranja Općine Zmijavci kao jedinice lokalne samouprave. Prema odluci komisije za razdiobu imovine, prava i obveza bivše općine Zmijavci - Runovići iz 1997. obavljena je podjela sredstava na žiro računu i zajedničkog udjela u trgovačkom društvu za komunalne djelatnosti, dok podjela nefinancijske imovine nije obavljena.

Iz navedenog je vidljivo da Općina Zmijavci 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.

Za obavljanje djelatnosti Općina Zmijavci koristi poslovnu zgradu i dvorište koje je Skupština Općine Imotski u 1976. (Općina Imotski kao pravni prednik Općine Zmijavci) dodijelila na trajno korištenje, gospodarenje i upravljanje društvenom poduzeću Cetinka - Trilj u čijem sastavu je Pogon za proizvodnju PVC namještaja u Zmijavcima. U postupku pretvorbe društvenog poduzeća Cetinka Trilj u dioničko društvo Cetinka d.d. Trilj, navedene nekretnine nisu obuhvaćene elaboratom o procjeni vrijednosti nekretnina. U zemljišnim knjigama kao pravo vlasništva na nekretninom upisana je općenarodna imovina, a pravo korištenja, upravljanja i gospodarenja upisano je u korist Pogona Cetinke u Zmijavcima. Početkom 1990. društvo Cetinka iz Trilja je prestala proizvoditi namještaj u u Zmijavcima te je poslovna zgrada ostala prazna i napuštena. Općina Zmijavci koristi jednu etažu poslovne zgrade površine 70 m² od konstituiranja Općine te je u studenome 2002. zatražila od Hrvatskog fonda za privatizaciju (ex lege vlasnik nekretnina koje nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala) dodjelu u vlasništvo prve etaže objekta. Do vremena obavljanja revizije, Općina nije dobila odgovor.

Općina Zmijavci 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 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 Zmijavci nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Zmijavci 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 zemljišnim knjigama na nekretninama koje pripadaju Općini i 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).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općina Zmijavci je u 2014. dala u zakup poslovni prostor i kupila građevinsko zemljište. Davanje u zakup poslovnog prostora i kupnja zemljišta obavljena je na temelju pojedinačne odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta. Općina nije donijela interne akte kojima se utvrđuju uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu davati u zakup i kupovati zemljište te način utvrđivanja cijena zakupa i početne prodajne cijene zemljišta.

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 Zmijavci, 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, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i stjecanju te davanju u zakup nekretnina.

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 Zmijavci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora ukupne površine 274 m² i zemljištem površine 11 502 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama. Općina je u 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 4.500,00 kn. Rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u 2014. ostvareni su u iznosu 45.450,00 kn

Općina Zmijavci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora ukupne površine 274 m², od kojih poslovni prostor površine 70 m² Općina koristi za svoje potrebe, a poslovni prostor površine 204 m² je dan u zakup trgovačkom društvu.

Poslovni prostor dan je u zakup u 2014. trgovačkom društvu na temelju odluke načelnika bez provedenog javnog natječaja na rok šest mjeseci uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 625,00 kn.

Koncem 2014. Općina je raspolagala s 11 502 m² građevinskog zemljišta, od toga je u ranijim godinama nabavljeno zemljišta površine 10 450 m² za potrebe izgradnje sportskog igrališta, mrtvačnice, proširenja nerazvrstane ceste i odvodnog kanala. U 2014. Općina je kupila zemljište površine 1 052 m². Prema ugovoru o kupoprodaji, kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 45.450,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je za potrebe proširenja odvodnog kanala na temelju odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta.

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 Zmijavci je imala tri zaposlenika (zaposlenik 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.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama na području Splitsko-dalmatinske županije. Ciljevi revizije su bili ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, upravljaju li lokalne jedinice nekretninama u skladu s propisima i djelotvorno te ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Na temelju prikupljenih podataka i utvrđenih činjenica, Državni ured za reviziju primjenom utvrđenih kriterija, ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje nekretninama u svim lokalnim jedinicama na području Splitsko-dalmatinske županije djelomično učinkovito.

Državni ured za reviziju je lokalnim jedinicama na području Splitsko-dalmatinske županije dao sljedeće preporuke za povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama:

- Poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom lokalna jedinica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te provjeriti i obaviti upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama. Obaviti godišnji popis imovine te popisom obuhvatiti svu imovinu. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi poduzeti aktivnosti za rješavanje i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige.
- Voditi analitičko knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti imovine.
- Ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima lokalna jedinica raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).
- Donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.
- Regulirati ovlasti, postupke i kriterije upravljanja i raspolaganja nekretninama uključujući i načine utvrđivanja početne prodajne i kupovne cijene nekretnina kako bi se utvrdila jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti).

- Utvrditi namjenu nekretnina s kojima lokalna jedinica upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.
- Davati poslovne prostore u zakup te zaključivati ugovore o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i aktima lokalne jedinice. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.
- Davati stanove u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i internim aktima lokalne jedinice. Poduzeti aktivnosti za rješavanje statusa bespravnog korištenja stanova.
- U skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima kod stjecanja nekretnina sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost predloženog odnosno izabranog oblika stjecanja nekretnine. Utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju odnosno uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine lokalne jedinice. Za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo). Prije prodaje ili kupnje nekretnina utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju odnosno kupuju (opravdanost) u skladu sa strategijom i godišnjim planom upravljanja i raspolaganja imovinom te namjenom nekretnina utvrđenom u registru imovine.
- Donijeti pisane procedure kojima treba detaljno utvrditi poslove upravljanja i raspolaganja imovinom te ovlasti i nadležnosti zaposlenika za njihovo obavljanje i kontrolu kako bi se unaprijedilo obavljanje navedenih poslova.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi provedba navedenih preporuka pridonijela otklanjanju utvrđenih slabosti i propusta te bi utjecala na povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama.

OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA

Lokalne jedinice na području Splitsko-dalmatinske 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 razloge zbog kojih je upravljanje i raspolaganje nekretninama ocijenjeno kao djelomično učinkovito.

Lokalne jedinice navode da će u cilju poboljšanja učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama ubuduće postupati prema preporukama Državnog ureda za reviziju.

Splitsko-dalmatinska županija u očitovanju navodi kako pri raspolaganju i evidentiranju imovine nailazi na niz poteškoća koje se odnose na neuređeno zemljišnoknjižno stanje nekretnina koje koristi od osnivanja. Za njihovo usklađivanje su potrebna znatna financijska sredstva, postupci su dugotrajni te je neizvjestan ishod postupaka. Na temelju Odluka Vlade Republike Hrvatske o podjeli imovine, bez pravnog osnova na nekretninama su upisani gradovi na čijem se području nekretnine nalaze te postoji međusobna problematika upisa prava vlasništva između Republike Hrvatske i lokalnih jedinica. Splitsko-dalmatinska županija u 2015. je ustrojila i vodi registar nekretnina u obliku Web aplikacije te registar ugovora o zakupu poslovnih prostora.

Gradovi Hvar i Sinj navode da će donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i navedenu imovinu evidentirati u poslovnim knjigama te da će ustrojiti registar imovine s propisanim podacima.

Splitsko-dalmatinska županija, gradovi Hvar, Kaštela, Komiža, Supetar, Trogir i Vrgorac te općine Cista Provo, Podstrana i Sutivan navode da će započeti s pripremnim radnjama na izradi strategije upravljanja i raspolaganja imovinom te godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom te da će u svojim internim aktima utvrditi namjenu nekretnina s kojima raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima po svakoj jedinici nekretnine. Nadalje, gradovi Hvar i Vrgorac navode da će dopuniti i provesti pisane procedure vezane za postupke upravljanja i raspolaganja nekretninama te za ovlasti i nadležnosti osoba zaduženih za pojedine aktivnosti i druga pitanja kako bi se unaprijedio način organizacije obavljanja navedenih poslova.

Grad Kaštela u očitovanju navodi da je postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa složen i zahtjeva dugotrajne postupke. Navodi da je imenovao povjerenstvo za procjenu neevidentirane imovine te započeo s ustrojavanjem evidencije zemljišta za preostala naselja u sastavu Grada i ustrojavanjem registra nekretnina.

Splitsko-dalmatinska županija, gradovi Kaštela i Makarska te općine Brela i Šolta navode da su pokrenuli brojne aktivnosti na rješavanju problematike upravljanja i raspolaganja nekretninama te da je u tijeku znatan broj postupaka na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i na upisu prava vlasništva.

Grad Komiža navodi da je u kolovozu 2015. donio Odluku o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada, Odluku o načinu raspolaganja prostorima u vlasništvu i Odluku o utvrđivanju kriterija za izračun početnih iznosa zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Grada. Navodi da je u tijeku revizija korištenja gradskih poslovnih prostora koje koriste političke stranke i udruga.

Grad Supetar u očitovanju navodi da je za potrebe vođenja registra nekretnina ugovorio izradu računalnog programa i započeo pripreme radnje za unošenje podataka u registar.

Grad Trogir navodi da raspolaže s popisom nekretnina koji čine bazu podataka potrebnu za ustrojavanje registra imovine, a za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa je potrebno vrijeme i značajna financijska sredstva (nova katastarska izmjera, izrada geodetskih elaborata te usklađivanja katastra i zemljišnika).

Grad Vrgorac navodi da će poduzeti aktivnosti u svezi utvrđivanja stvarnog stanja imovine kojom upravlja i raspolaže. Za poslovne prostore dane na korištenje udrugama provest će javni natječaj, a za stan koji je u najmu zaključit ugovor o najmu.

Općina Brela navodi da je svjesna važnosti učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom te da se radi o dugotrajnom i složenom postupku i trebat će određeno vrijeme kako bi se obavile potrebne radnje za izradu strategije upravljanja i raspolaganja imovinom i ustrojavanje registra imovine. Navodi da je pripremljen Prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Općina Klis navodi da prilikom konstituiranja Općine nisu zatekli evidenciju imovine te se u protekla dva desetljeća kontinuirano radilo na prikupljanju cjelovitih podataka o stvarnom stanju imovine. Angažiran je odvjetnički ured na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i provođenju postupaka uknjižbe, ali kako se radi o vrlo složenim predmetima, postupci se rješavaju sporo.

Općina Lećevica navodi da je tijekom 2015. započela normativno uređenje vezano uz nerazvrstane ceste, odnosno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te je donesen registar nerazvrstanih cesta. Izrađen je elaborat nerazvrstanih cesta za sva četiri općinska naselja, a planira se u idućem razdoblju započeti s uknjižbom navedenih cesta. Općina je u lipnju 2014. donijela Odluku o pokretanju postupka katastarske izmjere u svrhu izrade katastra nekretnina i obnove zemljišnih knjiga. Navodi da će ustrojiti registar nekretnina, ažurirati Odluku o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretnina i donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom na području Općine.

Općina Milna navodi da je novoizabrana općinska načelnica stupila na dužnost 1. travnja 2015. te da je donijela odluku o obavljanju popisa imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. Popis je obavljen 19. lipnja 2015. Vezano za upravljanje i raspolaganje nekretninama, osobito u pogledu poslovnih prostora i stanova, navodi kako u svom vlasništvu imaju zgradu u kojoj su tri stana u kojima su bili zaštićeni stanoprincipi i poslovni prostor u prizemlju koji se iznajmljuje. U drugoj zgradi koju je Vlada Republike Hrvatske dala na upravljanje Općini poslovni prostori dodijeljeni su općinskoj upravi, Hrvatskom crvenom križu, Turističkoj zajednici, Pomorskom sportskom društvu i Lučkoj kapetaniji ispostavi Milna. Navedene prostore danas koriste Turistička zajednica i Lučka kapetanija ispostava Milna, koji ne plaćaju najam Općini. Općinsko vijeće je Centru za kulturu koji je osnovan 2012., u svrhu ostvarivanja javnih potreba, dodijelilo na korištenje jedan prostor u navedenoj zgradi bez zaključenog ugovora o zakupu.

Općina Muć navodi da je u tijeku izvanredni popis imovine kojim će se utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina upravlja i raspolaže kao preduvjet za ustroj registra imovine i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom. Navodi da će poduzeti mjere za rješavanje pravnog statusa korisnika stanova koji su bespravno useljeni.

Općina Okrug navodi da na području Općine djeluje manji broj udruga kojima je dana mogućnost, pod jednakim uvjetima, da koriste poslovni prostor bez naknade kako bi mogli realizirati svoje programe i aktivnosti, a radi se većinom o sportskim klubovima i sportskim aktivnostima.

Općina Podstrana navodi da su donijeli odluku o upravljanju imovinom u vlasništvu Općine, tijekom 2015. su zatražili od zemljišno-knjižnog odjela popis svih nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Općine radi utvrđivanja stvarnog stanja imovine kojom Općina raspolaže i ustrojavanja registra nekretnina. Pokrenuli su postupke uknjižbe općinske imovine u zemljišnim knjigama na nekretninama za katastarsku općinu Donja Podstrana dok je u tijeku postupak osnivanja zemljišne knjige za katastarsku općinu Gornja Podstrana.

Općina Postira navodi da su u travnju 2015. zatražili od Porezne uprave procjenu nekretnina u vlasništvu Općine, kako bi ažurirali vrijednost cijele imovine te je evidentirali u poslovnim knjigama. Do konca 2015. nisu dobili zatraženu procjenu.

Općina Tučepi u očitovanju navodi da je za šest poslovnih prostora u objektu na marini u tijeku postupak utvrđivanja granica pomorskog dobra i granica lučkog područja za luku otvorenu za javni promet i luku nautičkog turizma.

Općina Sutivan navodi da je angažirala pravnu osobu radi instaliranja programa za potrebe registra imovine.

Općina Šolta u očitovanju navodi da ne raspolaže sa stvarnim stanjem imovine zbog nesređenih zemljišnih i katastarskih knjiga za veći dio katastarskih jedinica na području Općine. U siječnju 2015. je s Državnom geodetskom upravom zaključila sporazum o provođenju katastarske izmjere u svrhe izrade katastra nekretnina i obnove zemljišnih knjiga.

Općina Zadvarje u navodi da je donesena nova Odluka o zakupu poslovnih prostora na području Općine te je imenovano povjerenstvo i obavljen popis imovine i obveza koji je dostavljen knjigovodstvenom servisu radi usklađivanja stvarnog stanja i stanja iskazanog u poslovnim knjigama. Navodi da će u daljnjim aktivnostima u poslovnim knjigama evidentirati ceste, javne površine i poslovne zgrade u skladu s prostorno planskom dokumentacijom koja je u postupku izmjene.

Lokalne jedinice navode da će ubuduće postupati prema preporukama Državnog ureda za reviziju, odnosno da će u cilju poboljšanja učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama poduzeti aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, procijeniti i evidentirati do sada neevidentiranu imovinu u poslovne knjige, ustrojiti i voditi registar imovine sa svim propisanim podacima te da će obavljati popis imovine i obveza na propisan način. Donijet će strategiju i godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, odluku o gospodarenju nekretninama. Donijet će ili dopuniti interne akte o upravljanju i raspolaganju nekretninama kojima će urediti sve oblike upravljanja i raspolaganja nekretninama. Poslovne prostore će davati u zakup, a stanove u najam na propisan način. Navode da će utvrditi namjenu nekretnina s kojima raspolažu te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima po svakoj jedinici nekretnine kako bi se mogla pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Također, navode da će donijeti pisane procedure o ovlastima i nadležnosti zaposlenika za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom.

Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama
na području Splitsko-dalmatinske županije

Redni broj	Lokalne jedinice	Broj stanovnika	Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2014.				Ukupno
			Upravni odjeli	Vlastiti komunalni pogon	Dužnosni	Drugi*	
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Splitsko-dalmatinska županija	454 798	255	0	3	20	278
2.	Grad Hvar	4 251	21		1	0	22
3.	Grad Imotski	10 764	15	34	1	0	50
4.	Grad Kaštela	38 667	90	49	3	5	147
5.	Grad Komiža	1 526	4	0	1	0	5
6.	Grad Makarska	13 834	60	45	3	4	112
7.	Grad Omiš	14 936	30	18	2	6	56
8.	Grad Sinj	24 826	40	0	3	17	60
9.	Grad Solin	23 926	46	42	2	7	97
10.	Grad Split	178 102	458	0	3	19	480
11.	Grad Stari Grad	2 781	10	0	1	0	11
12.	Grad Supetar	4 074	14	0	1	1	16
13.	Grad Trilj	9 109	12	0	2	0	14
14.	Grad Trogir	13 192	72	0	3	3	78
15.	Grad Vis	1 934	8	0	2	0	10
16.	Grad Vrgorac	6 572	21	0	2	8	31
17.	Grad Vrlika	2.177	7	0	2	2	11
18.	Općina Baška Voda	2 775	13	3	2	0	18
19.	Općina Bol	1 630	8	0	1	1	10
20.	Općina Brela	1 703	10	0	2	0	12
21.	Općina Cista Provo	2 335	2	0	2	0	4
22.	Općina Dicmo	2 802	4	0	1	0	5
23.	Općina Dugi Rat	7 092	6	6	1	1	14
24.	Općina Dugopolje	3 469	4	0	2	0	6
25.	Općina Gradac	3 261	7	8	2	0	17
26.	Općina Hrvace	3 617	5	0	2	0	7
27.	Općina Jelsa	3 582	11	0	1	2	14
28.	Općina Klis	4 801	7	0	2	0	9
29.	Općina Lećevica	583	1	0	1	4	6
30.	Općina Lokvičići	807	1	0	1	0	2
31.	Općina Lovreć	1 699	3	0	1	0	4
32.	Općina Marina	4 595	6	16	1	2	25
33.	Općina Milna	1 034	6	5	1	0	12
34.	Općina Muć	3 882	4	5	2	0	11
35.	Općina Nerežišće	862	5	0	1	0	6
36.	Općina Okrug	3 349	15	7	2	3	27
37.	Općina Otok	5 474	6	0	2	2	10
38.	Općina Podbablje	4 680	2	0	1	2	5
39.	Općina Podgora	2 518	8	2	1	0	11
40.	Općina Podstrana	9 129	14	11	1	0	26
41.	Općina Postira	1 559	7	0	2	0	9
42.	Općina Prgomet	673	3	0	1	2	6
43.	Općina Primorski Dolac	770	3	0	1	0	4
44.	Općina Proložac	3 802	1	0	1	0	2
45.	Općina Pučišća	2 171	5	2	2	0	9
46.	Općina Runovići	2 416	1	0	1	0	2
47.	Općina Seget	4 854	14	0	1	0	15
48.	Općina Selca	1 804	4	4	1	0	9
49.	Općina Sućuraj	463	2	2	1	0	5

Redni broj	Lokalne jedinice	Broj stanovnika	Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2014.				
			Upravni odjeli	Vlastiti komunalni pogon	Dužnosni	Drugi*	Ukupno
	1	2	3	4	5	6	7
50.	Općina Sutivan	822	8	0	2	0	10
51.	Općina Šestanovac	1 958	3	0	2	0	5
52.	Općina Šolta	1 700	7	0	2	0	9
53.	Općina Tučepi	1 931	3	0	2	0	5
54.	Općina Zadvarje	289	3	0	2	0	5
55.	Općina Zagvozd	1 188	4	0	2	0	6
56.	Općina Zmijavci	2 048	2	0	0	1	3
Ukupno			1381	259	91	112	1843

* 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 Splitsko-dalmatinske 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 ugovorenom zakupinom		Korisnici bez ugovorene zakupnine		Bespravno korištenje			
		Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1.	Splitsko-dalmatinska županija	17	3 676	4	2 417	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Hvar	2	64	0	0	1	66	15	1 284	2	67	0	0	3	3 513
3.	Grad Imotski	2	2 180	4	2 010	0	0	6	148	5	166	0	0	5	171
4.	Grad Kaštela	5	2 810	8	6 273	3	4 392	11	1 201	73	10 878	0	0	6	2 113
5.	Grad Komiža	2	406	4	681	0	0	36	1 520	4	682	0	0	0	0
6.	Grad Makarska	23	436	10	2 957	4	115	48	2 472	6	346	0	0	4	165
7.	Grad Omiš	2	299	8	1 104	0	0	20	1 766	8	425	0	0	9	1 304
8.	Grad Sinj	2	762	1	237	1	12	16	1 830	8	325	0	0	3	38 749
9.	Grad Solin	2	834	11	3 651	4	816	21	879	8	5 898	0	0	4	550
10.	Grad Split	36	33 443	9	2 730	0	0	431	38 746	205	18 313	0	0	141	10 827
11.	Grad Stari Grad	9	1 771	0	0	0	0	5	209	0	0	0	0	3	304
12.	Grad Supetar	7	836	0	0	0	0	19	1 662	6	323	0	0	10	998
13.	Grad Trijelj	6	1 304	5	648	1	215	0	0	2	483	0	0	0	0
14.	Grad Trogir	9	753	21	7 810	1	327	28	1 283	3	113	0	0	3	94
15.	Grad Vis	1	112	5	472	2	700	46	15 977	0	0	0	0	0	0
16.	Grad Vrgorac	4	140	0	0	4	362	8	681	13	412	0	0	0	0
17.	Grad Vrlika	1	400	3	132	1	43	2	38	1	15	0	0	13	446
18.	Općina Baška Voda	1	100	0	0	1	82	5	321	0	0	0	0	1	50
19.	Općina Bol	1	124	2	1 550	1	320	4	69	1	250	0	0	0	0
20.	Općina Brela	1	400	1	450	0	0	4	1 483	1	40	0	0	0	0
21.	Općina Cista Provo	1	80	0	0	1	70	4	495	0	0	0	0	1	330
22.	Općina Dicmo	1	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Općina Dugi Rat	1	310	1	65	0	0	12	819	3	760	0	0	10	975
24.	Općina Dugopolje	1	316	3	22 702	0	0	1	46	5	342	0	0	0	0
25.	Općina Gradac	6	560	2	180	0	0	2	197	3	160	0	0	3	250
26.	Općina Hrvace	14	3 300	0	0	0	0	3	155	3	320	0	0	19	3 145
27.	Općina Jelsa	1	400	1	58	1	30	13	888	0	0	0	0	3	476
28.	Općina Klis	11	645	2	187	7	1 158	7	275	0	0	0	0	0	0
29.	Općina Lečevica	3	270	1	117	0	0	0	0	1	200	0	0	4	975
30.	Općina Lokvičići	1	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31.	Općina Lovreć	1	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32.	Općina Marina	3	775	2	226	0	0	2	152	1	27	0	0	0	0
33.	Općina Milna	2	150	0	0	0	0	3	176	0	0	0	0	0	0
34.	Općina Muć	2	426	0	0	0	0	9	1 128	6	409	0	0	1	406
35.	Općina	6	540	0	0	0	0	4	197	0	0	0	0	1	250

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	
	Nerežišće														
36.	Općina Okrug	1	216	1	77	0	0	6	228	3	307	0	0	0	0
37.	Općina Otok	1	207	0	0	0	0	14	471	1	22	0	0	3	121
38.	Općina Podbablje	2	659	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39.	Općina Podgora	3	1 632	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	780
40.	Općina Podstrana	1	92	0	0	0	0	5	451	5	546	0	0	0	0
41.	Općina Postira	3	361	1	450	1	135	7	316	0	0	0	0	2	110
42.	Općina Prgomet	3	770	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	830
43.	Općina Primorski Dolac	1	160	0	0	0	0	1	50	0	0	0	0	0	0
44.	Općina Proložac	3	1 220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45.	Općina Pučišća	6	2 382	5	801	0	0	2	108	0	0	0	0	3	315
46.	Općina Runovići	1	640	0	0	2	280	1	50	2	340	0	0	0	0
47.	Općina Seget	1	290	1	280	0	0	5	359	0	0	0	0	2	1 212
48.	Općina Selca	4	807	3	211	0	0	8	365	1	24	0	0	9	1 622
49.	Općina Sućuraj	1	100	2	50	0	0	0	0	0	0	0	0	1	150
50.	Općina Sutivan	1	63	2	209	0	0	4	349	1	46	0	0	0	0
51.	Općina Šestanovac	1	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	937
52.	Općina Šolta	10	1 249	0	0	0	0	6	336	3	198	0	0	0	0
53.	Općina Tučepi	2	180	6	503	0	0	0	0	3	55	0	0	0	0
54.	Općina Zadvarje	1	232	2	85	0	0	0	0	2	725	0	0	0	0
55.	Općina Zagvozd	2	357	0	0	2	172	5	1 300	0	0	0	0	7	1 191
56.	Općina Zmijavci	1	70	0	0	0	0	1	204	0	0	0	0	0	0
	UKUPNO	236	70 749	131	59 323	38	9 295	850	80 684	389	43 217	0	0	286	73 359

Prilog 3

Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Splitsko-dalmatinske 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.	Splitsko-dalmatinska županija	1	46	2	105	0	0	0	0	1	26
2.	Grad Hvar	0	0	0	0	3	97	0	0	0	0
3.	Grad Imotski	2	58	1	75	0	0	0	0	0	0
4.	Grad Kaštela	1	33	0	0	3	142	0	0	0	0
5.	Grad Komiža	2	66	0	0	0	0	0	0	1	61
6.	Grad Makarska	0	0	0	0	10	344	3	212	0	0
7.	Grad Omiš	2	117	0	0	2	72	0	0	0	0
8.	Grad Sinj	17	947	0	0	1	36	10	621	0	0
9.	Grad Solin	19	1 151	1	90	0	0	8	506	0	0
10.	Grad Split	331	18 139	21	1 178	126	7 391	140	7 819	20	1 180
11.	Grad Stari Grad	1	53	0	0	0	0	0	0	1	148
12.	Grad Supetar	2	130	0	0	6	344	0	0	0	0
13.	Grad Trijebnjak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Grad Trogir	16	919	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Grad Vis	3	150	6	184	1	57	2	98	0	0
16.	Grad Vrgorac	1	45	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	Grad Vrljika	0	0	0	0	0	0	1	53	8	329
18.	Općina Baška Voda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Općina Bol	0	0	3	181	0	0	0	0	0	0
20.	Općina Brela	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Općina Cista Provo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	Općina Dicmo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Općina Dugi Rat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.	Općina Dugopolje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25.	Općina Gradac	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26.	Općina Hrvace	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27.	Općina Jelsa	1	48	0	0	0	0	0	0	0	0
28.	Općina Klis	0	0	0	0	0	0	3	275	0	0
29.	Općina Lečevica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30.	Općina Lokvičići	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31.	Općina Lovreć	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32.	Općina Marina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33.	Općina Milna	3	89	0	0	0	0	0	0	0	0
34.	Općina Muć	0	0	0	0	0	0	6	402	0	0
35.	Općina Nerežišće	0	0	0	0	2	100	0	0	1	70
36.	Općina Okrug	0	0	1	63	0	0	0	0	0	0
37.	Općina Otok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38.	Općina Podbablje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39.	Općina Podgora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40.	Općina Podstrana	0	0	0	0	0	0	0	0	1	30
41.	Općina Postira	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42.	Općina Prgomet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43.	Općina Primorski Dolac	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44.	Općina Proložac	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45.	Općina Pučišća	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
46.	Općina Runovići	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47.	Općina Seget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48.	Općina Selca	0	0	0	0	0	0	0	0	2	90
49.	Općina Sućuraj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50.	Općina Sutivan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
51.	Općina Šestanovac	0	0	0	0	0	0	1	52	0	0
52.	Općina Šolta	0	0	0	0	0	0	5	602	2	147
53.	Općina Tučepi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
54.	Općina Zadvarje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55.	Općina Zagvozd	1	60	2	135	3	96	0	0	1	60
56.	Općina Zmijavci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	UKUPNO	403	22 051	37	2 011	157	8 679	179	10 640	38	2 141