



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Vukovar

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU VUKOVARSKO-SRIJEMSKJE ŽUPANIJE

Vinkovci, siječanj 2016.

S A D R Ź A J

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Vukovarsko-srijemska županija	10
Grad Ilok	17
Grad Otok	24
Grad Vinkovci	31
Grad Vukovar	40
Grad Županja	50
Općina Andrijaševci	58
Općina Babina Greda	65
Općina Bogdanovci	73
Općina Borovo	80
Općina Bošnjaci	88
Općina Cerna	95
Općina Drenovci	102
Općina Gradište	110
Općina Gunja	116
Općina Ivankovo	123
Općina Jarmina	131
Općina Lovas	138
Općina Markušica	145
Općina Negoslavci	152
Općina Nijemci	158
Općina Nuštar	164
Općina Privlaka	172
Općina Stari Jankovci	178
Općina Stari Mikanovci	186
Općina Štitar	193
Općina Tompojevci	199
Općina Tordinci	205
Općina Tovarnik	211
Općina Trpinja	218
Općina Vođinci	224
Općina Vrbanja	230
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	237
OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA	239

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Vukovar

KLASA: 041-01/15-10/22

URBROJ: 613-18-16-101

Vinkovci, 11. siječnja 2016.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU VUKOVARSKO-SRIJEMSKE 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 Vukovarsko-srijemske županije.

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

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

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE

Predmet revizije je upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (dalje u tekstu: lokalne jedinice) na području Vukovarsko-srijemske 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 poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11 i 64/15), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta. Pod pojmom stanovi, podrazumijevaju se stanovi u vlasništvu lokalnih jedinica. Revizijom je obuhvaćeno vođenje evidencija, normativno uređenje i usklađenost upravljanja i raspolaganja nekretninama sa zakonima i drugim propisima. Također, revizijom je provjeren sustav kontrola upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Revizijom su obuhvaćene sve lokalne jedinice (županija, pet gradova i 26 općina) Vukovarsko-srijemske županije, utvrđene odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13 i 45/13).

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

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

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

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

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

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

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

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

Upravljanje nekretninama odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, reguliranje vlasničkopravnog statusa nekretnine, ustupanje 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 Vukovarsko-srijemske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 3.138.545.813,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 167.005.263,00 kn ili 5,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 2.274.017.899,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 864.527.914,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području
Vukovarsko-srijemske 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)	388.727.259,00	920.346.365,00	950.099.146,00
2.	Građevinski objekti	1.042.658.394,00	1.096.306.000,00	1.188.814.539,00
3.	Imovina u pripremi	64.045.136,00	75.992.439,00	75.323.361,00
4.	Druga imovina	56.062.779,00	55.159.385,00	59.780.853,00
	Ukupno	1.551.493.568,00	2.147.804.189,00	2.274.017.899,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Vukovarsko-srijemske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 596.310.621,00 kn ili 38,4 %, a koncem 2014. veća je za 126.213.710,00 kn ili 5,9 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 52,3 %, zemljište s 41,8 %, nefinancijska imovina u pripremi s 3,3 % i druga imovina s 2,6 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na Grad Vinkovci u iznosu 268.865.974,00 kn ili 22,6 %, Grad Vukovar u iznosu 258.228.001,00 kn ili 21,7 %, Grad Županja u iznosu 74.166.147,00 kn ili 6,2 %, Grad Ilok u iznosu 61.933.755,00 kn ili 5,2 %, Općinu Drenovci u iznosu 43.305.310,00 kn ili 3,6 % i Vukovarsko-srijemsku županiju u iznosu 40.679.592,00 kn ili 3,4 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata. Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Grada Otoka u iznosu 12.296.179,00 kn (izgradnja vodocrpilišta u poslovnoj zoni, objekta za vatrogasno društvo, doma kulture, autobusnih stajališta), Grada Vukovara u iznosu 11.555.565,00 kn (izgradnja turističkog broda, izgradnja i rekonstrukcija prometnica) i Općine Nijemci u iznosu 10.389.812,00 kn (izgradnja odvodnje, cesta, poslovne zone i društvenog doma). U okviru druge imovine, najvećim dijelom iskazana je vrijednost postrojenja i opreme, nematerijalne imovine i prijevoznih sredstava.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području
Vukovarsko-srijemske 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.	Vukovarsko-srijemska županija	53.012.229,00	51.897.305,00	97,9	50.917.803,00	98,1
2.	Grad Ilok	59.725.615,00	64.120.970,00	107,4	64.177.989,00	100,1
3.	Grad Otok	45.283.365,00	42.079.177,00	92,9	42.900.173,00	102,0
4.	Grad Vinkovci	220.924.058,00	737.307.579,00	333,7	834.791.458,00	113,2
5.	Grad Vukovar	454.614.313,00	492.678.464,00	108,4	483.311.864,00	98,1
6.	Grad Županja	151.338.373,00	145.470.678,00	96,1	135.038.026,00	92,8
7.	Općina Andrijaševci	17.268.811,00	16.768.204,00	97,1	17.113.863,00	102,1
8.	Općina Babina Greda	27.461.520,00	28.158.939,00	102,5	32.583.204,00	115,7
9.	Općina Bogdanovci	19.008.632,00	18.905.303,00	99,5	18.639.788,00	98,6
10.	Općina Borovo	21.302.189,00	21.149.787,00	99,3	20.858.359,00	98,6
11.	Općina Bošnjaci	28.107.078,00	28.083.238,00	99,9	27.797.114,00	99,0
12.	Općina Cerna	35.530.078,00	50.137.433,00	141,1	38.733.572,00	77,3
13.	Općina Drenovci	44.788.168,00	52.713.872,00	117,7	51.642.693,00	98,0
14.	Općina Gradište	30.408.236,00	34.106.841,00	112,2	32.763.225,00	96,1
15.	Općina Gunja	18.112.300,00	18.112.300,00	100,00	18.112.300,00	100,0
16.	Općina Ivankovo	37.264.087,00	37.013.152,00	99,3	37.433.312,00	101,1
17.	Općina Jarmina	15.897.237,00	15.852.733,00	99,7	15.781.932,00	99,6
18.	Općina Lovas	20.682.742,00	22.395.958,00	108,3	23.361.831,00	104,3
19.	Općina Markušica	8.872.573,00	9.452.619,00	106,5	9.441.323,00	99,9
20.	Općina Negoslavci	4.406.163,00	4.120.421,00	93,5	3.838.011,00	93,1
21.	Općina Nijemci	36.126.180,00	40.228.904,00	111,4	92.324.718,00	229,5
22.	Općina Nuštar	26.433.678,00	25.979.049,00	98,3	25.762.608,00	99,2
23.	Općina Privlaka	14.758.164,00	15.311.536,00	103,7	18.136.670,00	118,5
24.	Općina Stari Jankovci	33.726.694,00	34.447.437,00	102,1	36.770.310,00	106,7
25.	Općina Stari Mikanovci	12.405.807,00	12.194.141,00	98,3	12.187.333,00	99,9
26.	Općina Štitar	5.593.129,00	13.449.493,00	240,5	9.226.521,00	68,6
27.	Općina Tompojevci	13.349.391,00	14.085.987,00	105,5	15.624.904,00	110,9
28.	Općina Tordinci	25.178.864,00	24.958.324,00	99,1	25.286.854,00	101,3
29.	Općina Tovarnik	22.208.136,00	22.223.726,00	100,1	23.101.660,00	104,0
30.	Općina Trpinja	8.267.098,00	14.034.411,00	169,8	14.013.320,00	99,8
31.	Općina Vođinci	9.594.518,00	10.485.476,00	109,3	11.299.402,00	107,8
32.	Općina Vrbanja	29.844.141,00	29.880.731,00	100,1	31.045.759,00	103,9
	Ukupno	1.551.493.567,00	2.147.804.188,00	138,4	2.274.017.899,00	105,9

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Vukovarsko-srijemske županije koncem 2014., nefinancijska imovina Grada Vinkovci sudjeluje s 36,7 %, Grada Vukovara s 21,3 %, Grada Županje s 5,9 % i Općine Nijemci s 4,1 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 32,0 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Vukovarsko-srijemske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 566.992.553,00 kn, za 2013. u iznosu 586.592.733,00 kn i za 2014. u iznosu 647.824.268,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 1,9 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012., 1,6 % za 2013. i 2,01 % 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 Vukovarsko-srijemske 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 Vukovarsko-srijemske županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	0,00	1.457.350,00
2.	Zakup poslovnih prostora	1.756.927,00	1.852.272,00	2.098.195,00
3.	Prodaja stanova	287.500,00	313.400,00	119.898,00
4.	Najam stanova	578.792,00	539.278,00	545.572,00
5.	Prodaja zemljišta	4.150.941,00	2.860.706,00	5.659.422,00
6.	Zakup zemljišta	4.255.257,00	3.602.338,00	3.502.356,00
	Ukupno	11.029.417,00	9.167.994,00	13.382.793,00

Lokalne jedinice Vukovarsko-srijemske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. manje za 1.861.423,00 kn ili 16,9 % u odnosu na 2012., a u 2014. više za 4.214.799,00 kn ili 46,0 % u odnosu na 2013.

U tablici broj 4 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta lokalnih jedinica Vukovarsko-srijemske 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 Vukovarsko-srijemske 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.	Vukovarsko-srijemska županija	29	8 838	11	665	68 451
2.	Grad Ilok	12	6 949	0	0	4 199
3.	Grad Otok	29	3 699	2	120	446 659
4.	Grad Vinkovci	61	10 425	154	7 247	2 390 382
5.	Grad Vukovar	79	19 332	19	1 011	3 700 549
6.	Grad Županja	12	3 852	4	216	1 990 551
7.	Općina Andrijaševci	8	5 201	1	90	121 544
8.	Općina Babina Greda	20	3 728	1	60	452 869
9.	Općina Bogdanovci	19	660	2	80	106 072
10.	Općina Borovo	19	2 978	1	189	422 240
11.	Općina Bošnjaci	15	1 340	0	0	18 253
12.	Općina Cerna	10	1 265	1	59	1 048 742
13.	Općina Drenovci	34	4 546	2	131	439 392
14.	Općina Gradište	4	1 288	0	0	175 304
15.	Općina Gunja	13	1 528	1	40	173 291
16.	Općina Ivankovo	28	5 361	1	91	597 406
17.	Općina Jarmina	13	2 270	4	290	110 791
18.	Općina Lovas	21	3 266	6	460	171 523
19.	Općina Markušica	23	2 547	0	0	545 426
20.	Općina Negoslavci	4	831	1	120	45 737
21.	Općina Nijemci	3	613	0	0	4 089 872
22.	Općina Nuštar	32	4 882	2	150	650 282
23.	Općina Privlaka	5	461	1	68	728
24.	Općina Stari Jankovci	43	4 159	2	126	784 482
25.	Općina Stari Mikanovci	14	1 482	0	0	120 392
26.	Općina Štitar	4	391	0	0	5 870
27.	Općina Tompojevci	16	2 231	4	240	1 252
28.	Općina Tordinci	10	2 075	0	0	342 253
29.	Općina Tovarnik	8	2 321	7	420	118 170
30.	Općina Trpinja	7	768	0	0	391 630
31.	Općina Vođinci	3	875	0	0	345 531
32.	Općina Vrbanja	18	3 092	4	263	289 960
	Ukupno	616	113 254	231	12 136	20 169 803

Od ukupnog broja poslovnih prostora gradovi Vukovar i Vinkovci imaju 140 poslovnih prostora ili 22,7 % ukupnog broja poslovnih prostora lokalnih jedinica na području Vukovarsko-srijemske županije. Grad Vinkovci ima 154 stana, odnosno 66,7 % stanova koje imaju lokalne jedinice na području Vukovarsko-srijemske županije.

Vukovarsko-srijemska županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Vukovarsko-srijemska županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina Županije je 2 484,83 km², a obuhvaća pet gradova i 26 općina sa 180 117 stanovnika. Tri grada, jedno naselje u Gradu Vinkovci i 19 općina pripadaju prvoj ili trećoj skupini područja posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 95.500.018,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 3.518.390,00 kn ili 3,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 50.917.803,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 44.582.215,00 kn.

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

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Vukovarsko-srijemske 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)	8.108.161,00	8.108.161,00	8.408.160,00
2.	Građevinski objekti	41.997.113,00	41.407.792,00	40.679.592,00
3.	Imovina u pripremi	1.500.000,00	1.500.000,00	250.669,00
4.	Druga imovina	1.406.955,00	881.352,00	1.579.382,00
	Ukupno	53.012.229,00	51.897.305,00	50.917.803,00

Vrijednost nefinancijske imovine Vukovarsko-srijemske županije koncem 2013. manja je za 1.114.924,00 kn ili 2,1% u odnosu na 2012. a koncem 2014. manja je za 979.502,00 kn ili 1,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 50.917.803,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 79,9 %, zemljište sa 16,5 %, druga imovina s 3,1 % i imovina u pripremi s 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, umjetnička djela te nematerijalnu imovinu. Imovina u pripremi odnosi se na dokapitalizaciju trgovačkog društva u suvlasništvu Županije, koja je u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 117.587.307,00 kn. Prema prikupljenim podacima, Vukovarsko-srijemska županija je od 2012. do 2014. upravljala poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem te je ostvarivala prihode od najma stanova. Prihodi od najma stanova su ostvareni za 2012. u iznosu 16.517,00 kn, za 2013. u iznosu 28.643,00 kn te za 2014. u iznosu 32.481,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Prema podacima Vukovarsko-srijemske županije (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Županija raspolaže s 29 poslovnih prostora, 11 stanova te 68 451 m² zemljišta.

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

Tablica broj 6

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Vukovarsko-srijemske 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	29	29	29
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	8 838	8 838	8 838
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	11	11	11
2.	Površina stanova u m ²	665	665	665
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	39 237	39 237	68 451

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Vukovarsko-srijemska županija je u 2012. provela aktivnosti vezano za utvrđivanje stvarnog stanja imovine, procjenu i evidentiranje imovine u poslovnim knjigama (vrijednost nefinancijske imovine Županije koncem 2012. veća je za 36.659.227,00 kn ili 224,0 % u odnosu na 2011.)

U poslovnim knjigama Vukovarsko-srijemske županije koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 8.408.160,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 40.679.592,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 29.821.198,00 kn ili 73,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Vukovarsko-srijemske županije kao jedinice područne (regionalne) samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Županiji pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivših općina Vinkovci, Vukovar i Županja te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Županije riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Županije, nema nekretnina gdje je upisano još društveno vlasništvo, a koje bi trebale biti vlasništvo Županije. Podaci u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni. U poslovnim knjigama evidentirane su nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Županije.

Vukovarsko-srijemska županija je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Registar imovine je ustrojen i sadrži podatke o vlasništvu nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, vrstu vlasništva na nekretnini i titulara vlasništva, adresu katastarske čestice, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja te vrijednost nekretnine). Registar imovine se vodi ručno.

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. Registar imovine Vukovarsko-srijemske županije ne sadrži podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu te prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Na nekretnini u suvlasništvu Vukovarsko-srijemske županije zasnovano je založno pravo u korist zdravstvene ustanove.

Vukovarsko-srijemska Županija je u 2012. uputila Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom zahtjev za darovanjem zemljišta površine 332 185 m² na kojem namjerava pokrenuti gospodarske aktivnosti unutar područja Nove luke Vukovar, neposredno uz budući kanal Dunav-Sava. Do listopada 2015. zahtjev za darovanjem nije riješen.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti registar imovine Vukovarsko-srijemske 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 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. Vukovarsko-srijemska županija nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Vukovarsko-srijemska županija je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore na korištenje bez naknade i stanove u najam. Stjecala je (darovanjem) i darovala zemljište, te 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 Vukovarsko-srijemske županije, odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te Zaključkom o određivanju visine slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Županije. Internim aktima nije regulirala ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom (darovanje zemljišta, uzimanje u zakup zemljišta, davanje stanova u najam za službene potrebe).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Vukovarsko-srijemske županije vezani 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 Vukovarsko-srijemske županije te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

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

Vukovarsko-srijemska županija je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 29 poslovnih prostora površine 8 838 m², 11 stanova površine 665 m² i 68 451 m² zemljišta. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od najma stanova u iznosu 77.641,00 kn i rashode za zakup zemljišta u iznosu 72.000,00 kn. 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 ukupnog broja poslovnih prostora, pet poslovnih prostora površine 5 057 m² koristi Županija za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 100 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Županije bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 84 m² koriste proračunski korisnici Županije bez plaćanja zakupnine, 18 poslovnih prostora površine 3 323 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 262 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 12 m² se ne koristi (drveni kiosk koji se koristi u ljetnim mjesecima u svrhu prezentacije Županije i udruga s područja županije, a smješten je na zemljištu Općine Punat).

S udrugom je u veljači 2014. zaključen ugovor o privremenom korištenju poslovnog prostora površine 262 m², prema kojem je poslovni prostor dan na korištenje na pet godina bez naknade, a uz plaćanje režijskih troškova. S obzirom da prostor nije bio prikladan za upotrebu, ugovoreno je da udruga o svom trošku uredi prostor uz prethodnu pisanu suglasnost Županije za svaki građevinski zahvat. Ugovoreno je da udruga nema pravo na povrat uloženi sredstava bez obzira na visinu uloženi sredstava ili vrijeme korištenja poslovnog prostora. U slučaju da Županiji bude potreban spomenuti prostor (radi realizacije dokumenata prostornog uređenja), ugovoreno je da će Županija udruzi osigurati drugu odgovarajuću nekretninu ukoliko u tom trenutku bude raspolagala odgovarajućom nekretninom. Tijekom 2014. i 2015. udruga je u uređenje poslovnog prostora (na temelju suglasnosti Županije) uložila 166.670,00 kn. Prostor je dan udruzi na korištenje bez provedenog javnog natječaja.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog 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.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. S trgovačkim društvom u vlasništvu Županije i dva proračunska korisnika Županije nisu zaključeni ugovori o korištenju poslovnih prostora kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Vukovarsko-srijemska županija je upravljala i raspolagala s 11 stanova ukupne površine 665 m² (od kojih je jedan u suvlasništvu). Jedan stan površine 62 m² dan je na korištenje dječjem domu (u svrhu stanovanja šticećenika doma nakon navršene 18 godine života) bez naknade i uz plaćanje režijskih troškova. Osam stanova površine 459 m² dano je u najam za službene potrebe, na određeno vrijeme, uz najamninu određenu u skladu sa Zaključkom o određivanju visine slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Županije. Koncem 2014. dva stana površine 144 m² nisu bila u najmu. Jedan stan nije bio u najmu od studenoga 2014. do 1. svibnja 2015., kada je dan u najam za službene potrebe. Drugi stan je u suvlasništvu Županije (vlasnik 1/3 dijela), Doma zdravlja (vlasnik 1/3 dijela) i Općine Ivankovo (vlasnik 1/3 dijela), na čijem se području nalazi i koja njime upravlja. Stan se nalazi u sklopu zdravstvenog objekta i od lipnja 2013. je izvan upotrebe jer nema zainteresiranih zdravstvenih djelatnika za najam stana.

Od 2005. Vukovarsko-srijemska županija ima u zakupu zemljište ispred poslovne zgrade površine 558 m² za potrebe parkirališta. Zemljište je zakupljeno od fizičkih osoba na neodređeno vrijeme i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 2.000,00 kn. Prije uzimanja u zakup zemljišta nije sastavljena analiza ekonomske opravdanosti navedenog oblika stjecanja nekretnine u odnosu na drugi oblik njegova stjecanja (kupnja).

Koncem 2014. Vukovarsko-srijemska županija je raspolagala sa 68 451 m² zemljišta, od čega je 39 257 m² namijenjeno potrebama, a 29 194 m² nije namijenjeno potrebama Županije. U 2014. je stekla (dobila bez naknade od Općine Gradište) zemljište u poduzetničkoj zoni površine 30 000 m² u svrhu izgradnje Centra kompetencije za slavonski hrast. Na temelju odluke županijske skupštine darovala je u 2014. (bez naknade) Gradu Županji zemljište površine 757 m² za rekonstrukciju prometnice.

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 Županija upravlja i raspoláže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. U skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, predlaže se u suradnji sa suvlasnicima stana poduzeti mjere za njegovo stavljanje u funkciju te prije uzimanja u zakup nekretnina sastaviti analizu različitih načina nabave kako bi se u skladu s načelom dobrog gospodara izabrao najpovoljniji.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Vukovarsko-srijemska županija je imala 118 zaposlenika (114 u upravnim odjelima i četiri dužnosnika), te 31 osobu na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za opće poslove i imovinu unutar kojeg je ustrojen odsjek za upravljanje imovinom. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (pet zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Vukovarsko-srijemska županija je ustrojila Službu za poslove unutarnje revizije. Unutarnjim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Grad Ilok

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Ilok kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Grada je 129,46 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća četiri naselja sa 6 750 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 82.000.618,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 582.900,00 kn ili 0,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 64.177.989,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 17.822.629,00 kn.

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

Tablica broj 7

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Iloka 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)	1.201.670,00	1.251.670,00	1.251.670,00
2.	Građevinski objekti	57.683.127,00	61.789.996,00	61.933.755,00
3.	Druga imovina	840.818,00	1.079.304,00	992.564,00
	Ukupno	59.725.615,00	64.120.970,00	64.177.989,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Iloka koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.395.355,00 kn ili 7,4 %, a koncem 2014. veća je za 57.019,00 kn ili 0,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 64.177.989,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 96,5 %, zemljište s 2,0 % i druga imovina s 1,5 %. 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.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 19.073.987,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 3.950,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 8

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	3.000,00	0,00	0,00
2.	Zakup zemljišta	17.870,00	5.590,00	3.950,00
	Ukupno	20.870,00	5.590,00	3.950,00

Grad Ilok je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 30.410,00 kn.

Prema podacima Grada Iloka (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Grad raspolaže s 12 poslovnih prostora te 4 199 m² zemljišta. Grad nema stanova u vlasništvu.

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

Tablica broj 9

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Grada Iloka 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	12	12	12
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	6 949	6 949	6 949
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	729	729	4 199

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Grada Iloka koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.251.670,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 61.933.755,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 10.406.759,00 kn ili 16,8 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Iloka kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Gradu pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vukovar (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Grada, za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih zgrada, zemljišta, cesta, parkirališta i javnih površina. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Grad Ilok 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 aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Grad Ilok 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 Ilok nije ustrojio registar imovine.

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

Na temelju zahtjeva Grada, Republika Hrvatska je u 2014. darovala Gradu nekretninu upisane u zemljišne knjige katastarska općina Ilok (zemljišno knjižni uložak broj 5688 katastarsku česticu broj 292) ukupne površine 3 470 m² u svrhu izgradnje dječjeg vrtića i jaslica u Iloku. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je 818.381,40 kn (prema procjeni stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva iz Vinkovaca te revidiran od strane Odjela procjene Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom).

Prema podacima Grada Iloka na nekretninama u vlasništvu nema upisanih hipoteka i ne vode se sudski sporovi vezano za nekretnine. Grad Ilok je od Republike Hrvatske zatražio nekretnine upisane u katastarsku općinu Ilok označene kao katastarska čestica broj 1940, 1944, 1948 (u naravi oranice i šume Majur ukupne površine 20 530 m²) koje bi koristio za odlagalište komunalnog otpada), katastarska čestica broj 6913 (u naravi vodosprema Doka ukupne površine 11 677 m²) i katastarske čestice broj 2885, 2886 i 2887 (u naravi oranice ukupne površine 29 904 m²), koje bi koristio za poduzetničku zonu. Do vremena obavljanja revizije, zahtjevi nisu riješeni.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Ilok 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 za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Ilok nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Ilok je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, zemljište u zakup te kupovao nekretnine 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 Iloka, odnosno Odlukom o kategorizaciji poslovnog prostora i utvrđivanju visine zakupnine za gradske nekretnine po zonama. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, odnosno davanje na korištenje bez naknade.

Kupnja nekretnina i davanje u zakup zemljišta obavljani su na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika, odnosno gradskog vijeća prema odredbama Statuta i Odluke o kategorizaciji poslovnog prostora i visine zakupnine za gradske nekretnine po zonama. 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 kupovne cijene nekretnina. Također, kod stjecanja nekretnina (kupnja) nije regulirana obveza sastavljanja analize kako bi se utvrdilo koji je način nabave (stjecanja) najpovoljniji.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezani 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 Iloka, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Kod stjecanja nekretnina predlaže se propisati obvezu sastavljanja analize, kako bi se prije donošenja odluke utvrdilo koji je način nabave (stjecanja) najpovoljniji.

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 Ilok je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 12 poslovnih prostora površine 6 949 m² i 4 199 m² 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. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 3.000,00 kn te zakupa zemljišta u iznosu 27.410,00 kn. U istom razdoblju ostvario je rashode za nabavu (kupnju) nekretnina u iznosu 50.000,00 kn.

Grad Ilok je 2013. kupio nekretninu ukupne površine 684 m² (u naravi kuća i dvorište). Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je s dvije fizičke osobe, a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 50.000,00 kn. Prije kupnje nekretnine, pribavljeni su podaci od Porezne uprave. Kupnja nekretnine obavljena je za potrebe mjesnog odbora u naselju Bapska, na temelju odluke gradonačelnika prema odredbama Statuta Grada. Prije kupnje nije obavljena analiza isplativosti kupnje poslovnog prostora u odnosu na njegovu izgradnju (uzimanje u zakup, prenamjena odnosno korištenje vlastitog prostora, izgradnja), niti su prikupljene ponude drugih ponuditelja.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, četiri poslovna prostora površine 1 422 m² koristi Grad za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 4 856 m² koriste proračunski korisnici Grada na temelju zaključenog ugovora, bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 139 m² koriste tijela državne uprave na temelju zaključenog ugovora, bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 502 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine te je jedan poslovni prostor površine 30 m² dan u zakup trgovačkom društvu putem javnog natječaja i uz plaćanje zakupnine.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o kategorizaciji poslovnog prostora i utvrđivanju visine zakupnine za gradske nekretnine po zonama, dan je u ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup poslovni prostor ukupne površine 30 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 250,00 kn.

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka gradskog poglavarstva, odnosno gradonačelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog 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 projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Na temelju ugovora o darovanju, Grad Ilok je u 2014. stekao nekretninu upisanu u zemljišne knjige katastarska općina Ilok, zemljišno knjižni uložak broj 5688 katastarsku česticu broj 292 ukupne površine 3 470 m² u svrhu izgradnje dječjeg vrtića i jaslica u Iloku. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je 818.381,00 kn (prema procijeni stalnog sudskog vještaka). Zemljište je upisano u poslovne knjige Grada u 2015.

Grad Ilok je u 2014. i ranijim godinama davao u zakup zemljište - javne površine za postavljanje ljetnih terasa. S korisnicima su zaključeni govori i izdana rješenja. U ugovorima su određeni rokovi korištenja zakupa, površina, visina naknade za korištenje javne površine za postavljanje ljetnih terasa i drugo. Visina spomenute naknade određena je u skladu s odredbama Odluke o kategorizaciji poslovnog prostora i utvrđivanju visine zakupnine za gradske nekretnine po zonama.

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 raspolaze te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama te se predlaže prije kupnje i uzimanja u zakup nekretnina obaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrdilo mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Grada.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Grad Ilok je imao 14 zaposlenika (13 u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika) te pet osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. Donesene su pisane procedure za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom, kojima su propisane ovlasti i odgovornosti zaposlenika za obavljanje i kontrolu navedenih poslova.

Grad Otok

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Otok kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Grada je 136,00 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća dva naselja sa 6 366 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 65.774.452,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.593.945,00 kn ili 2,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 42.900.173,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 22.874.279,00 kn.

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

Tablica broj 10

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Otoka 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)	1.934.097,00	1.934.097,00	1.934.097,00
2.	Građevinski objekti	28.680.299,00	25.419.075,00	25.924.784,00
3.	Imovina u pripremi	11.260.314,00	11.844.331,00	12.296.179,00
4.	Druga imovina	3.408.655,00	2.881.674,00	2.745.113,00
	Ukupno	45.283.365,00	42.079.177,00	42.900.173,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Otoka koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 3.204.188,00 kn ili 7,1 %, a koncem 2014. veća je za 820.996,00 kn ili 2,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 42.900.173,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 60,4 %, imovina u pripremi s 28,7 %, druga imovina sa 6,4 % i zemljište s 4,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi najvećim dijelom odnosi se na izgradnju vodocrpilišta u gospodarskoj zoni i radove na građevinskom objektu za vatrogasno društvo (radovi se obavljaju prema utvrđenoj dinamici), te izgradnju doma kulture, i autobusnih stajališta (završeno koncem 2014. i stavljeno u upotrebu u 2015). 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 11.482.035,00 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, najma stanova te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 311.340,00 kn, što čini 2,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 11

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	66.265,00	107.850,00	144.260,00
2.	Najam stanova	4.920,00	2.460,00	2.460,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	304.760,00	122.620,00
4.	Zakup zemljišta	42.000,00	42.000,00	42.000,00
	Ukupno	113.185,00	457.070,00	311.340,00

Grad Otok je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 881.595,00 kn.

Prema podacima Grada Otoka (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Grad raspolaže s 29 poslovnih prostora, dva stana te 446 659 m² zemljišta.

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

Tablica broj 12

Broj i površini poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Otoka 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	29	29
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 928	3 699	3 699
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	120	120	120
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	479 796	449 320	446 659

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Otoka koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.934.097,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 25.924.784,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata, se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.977.965,00 kn ili 15,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Otoka kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Gradu pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vinkovci te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Grada, za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih zgrada, odnosno prostora i zemljišta. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Grad Otok 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 aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Grad Otok 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 Otok nije ustrojio registar imovine.

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

Prema podacima Grada, Grad Otok nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka i ne vodi sudske sporove vezane za nekretnine. U 2014. Grad Otok dostavio je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom zahtjev, prema kojem je od Republike Hrvatske zatražio tri nekretnine (zemljišta) površine 63 616 m², na kojima namjerava izgraditi i urediti sportsko-turističke objekte sa šetnicom i ugostiteljskim sadržajem. Do vremena obavljanja revizije nije zaprimljen odgovor od spomenutog ureda.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Otok 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 za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Otok nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Grada Otok, odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Odlukom o kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine za zakup poslovnoga prostora te Programom razvoja poduzetničke zone Otok.

U rujnu 2011. Grad Otok donio je Program razvoja poduzetničke zone Otok kojim je određen cilj i svrha osnivanja Poduzetničke zone Otok, mjere i aktivnosti izgradnje te financijska sredstva za njegovu realizaciju. Programom razvoja poduzetničke zone Otok je utvrđeno da se zemljište u poslovnoj zoni prodaje putem javnog natječaja, a način određivanja početne cijene zemljišta pri objavi javnog natječaja utvrđuje se prema procjeni Porezne uprave.

Prodaja zemljišta izvan poslovne zone i davanje u zakup zemljišta obavljano je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika, odnosno gradskog vijeća prema odredbama Statuta ili prema uvjetima utvrđenim u vrijeme provođenja postupka raspolaganja (natječajnom dokumentacijom, odlukama gradonačelnika). Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup.

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

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Otok je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 29 poslovnih prostora površine 3 699 m², dva stana površine 120 m² i 446 659 m² 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. ostvario je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 318.375,00 kn, najma stanova u iznosu 9.840,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 126.000,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 427.380,00 kn. U istom razdoblju ostvario je rashode za investicijsko održavanje poslovnih prostora u iznosu 1.398.237,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, dva prostora površine 1 637 m² koristi Grad za svoje potrebe, pet poslovnih prostora površine 782 m² koriste četiri proračunska korisnika Grada i trgovačko društvo u većinskom vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine, devet poslovnih prostora površine 518 m² koriste korisnici državnog proračuna i tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, osam poslovnih prostora površine 576 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a pet poslovnih prostora površine 186 m² su izvan upotrebe (u 2014. na objavljeni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora, nisu primljene ponude).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine za zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, dano je u ranijim godinama te u 2013. i 2014. putem javnog natječaja u zakup osam poslovnih prostora ukupne površine 576 m² uz ugovorene mjesečne zakupnine od 1.000,00 kn do 3.000,00 kn.

Poslovni prostori trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Grada Otok, proračunskim korisnicima Grada, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna dani su na korištenje na temelju zaključenih ugovora o korištenju poslovnih prostora iz ranijih godina i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za prostore, koje koristi trgovačko društvo, tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna, plaćaju korisnici prostora. Režijske troškove za poslovne prostore koje koriste proračunski korisnici Grada plaća Grad. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Od 2012. do 2014. Grad Otok ostvario je rashode za investicijsko održavanje poslovnih prostora u iznosu 1.398.237,00 kn, a odnose se na investicijska ulaganja u građevinski objekt Dom kulture, čime je povećana površina poslovnih prostora u 2013. za četiri poslovna prostora ukupne površine 1 771 m². Koncem 2014. investicijska ulaganja, odnosno radovi na spomenutom objektu su u tijeku.

Grad Otok je koncem 2014. upravljao i raspolagao s dva stana ukupne površine 120 m², od kojih je jedan stan površine 71 m² dan u najam sa slobodno ugovorenim najamninom, a jedan stan površine 49 m² je izvan upotrebe (neuvjetan za upotrebu). Davanje stana u najam sa slobodno ugovorenim najamninom obavljeno je nakon provedenog natječaja i zaključka općinskog poglavarstva iz 2000. o odabiru najmoprimca s kojim je zaključen ugovor. Prihodi od najma stana u 2014. su ostvareni u iznosu 2.460,00 kn. Za stan izvan upotrebe, u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njegovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu.

Grad Otok je od 2012. do 2014. prodao dva zemljišta (od kojih se jedno zemljište nalazi u poslovnoj zoni, a drugo izvan poslovne zone) ukupne površine 33 137 m². Prodaja zemljišta u poslovnoj zoni obavljena je na temelju zaključenog ugovora s pravnom osobom u 2013. nakon provedenog javnog natječaja u skladu odredbama Programa razvoja poduzetničke zone Otok. Prodaja zemljišta izvan zone, obavljena je na temelju zaključenog ugovora s trgovačkim društvom u državnom vlasništvu u 2014. i odluke gradskog vijeća o prodaji, donesene nakon provedenog javnog natječaja (početna cijena prema podacima Porezne uprave). Prema zaključenim ugovorima ukupna kupoprodajna cijena iznosila je 427.380,00 kn.

Koncem 2014. Grad Otok je raspolagao s 446 659 m² građevinskog zemljišta. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Grad je u 2010., na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dao u zakup na rok pet godina ukupno 412 944 m² zemljišta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 42.000,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspoláže 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 poslovne prostore koji nisu u zakupu i za stan koji nije uvjetan za stanovanje, poduzimati mjere za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Grad Otok je imao devet zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu te šest osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Pisane procedure za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom su donesene. U pisanim procedurama utvrđeni su poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom te ovlasti i odgovornosti zaposlenika za obavljanje i kontrolu navedenih poslova.

Grad Vinkovci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Vinkovci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Grada je 94,21 km² i obuhvaća dva naselja (od kojih jedno pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi) s 35 375 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 1.147.652.674,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 94.841.935,00 kn ili 9,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 834.791.458,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 312.861.216,00 kn.

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

Tablica broj 13

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	32.584.019,00	552.631.167,00	554.415.795,00
2.	Građevinski objekti	178.130.921,00	175.441.050,00	268.865.974,00
3.	Imovina u pripremi	7.923.549,00	6.766.128,00	7.648.142,00
4.	Druga imovina	2.285.569,00	2.469.234,00	3.861.547,00
	Ukupno	220.924.058,00	737.307.579,00	834.791.458,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Vinkovci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 516.383.521,00 kn ili 233,7 %, a koncem 2014. veća je za 97.483.879,00 kn ili 13,2 % u odnosu na 2013. Značajno povećanje vrijednosti imovine rezultat je sustavnog provođenja aktivnosti na utvrđivanju stvarnog stanja imovine te evidentiranju u poslovnim knjigama.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 834.791.458,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje sa 66,4 %, građevinski objekti s 32,2 %, imovina u pripremi s 0,9 % i druga imovina s 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi najvećim dijelom se odnosi se na ulaganja u kulturno poslovni centar Hrvatski dom, ceste i parkirališta, javnu rasvjetu i sportske objekte, čija je izgradnja u tijeku te projektnu dokumentaciju. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, umjetnička djela te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 101.061.868,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 3.839.395,00 kn, što čini 2,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 14

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	0,00	1.457.350,00
2.	Zakup poslovnih prostora	423.388,00	420.429,00	310.424,00
3.	Prodaja stanova	0,00	211.340,00	0,00
4.	Najam stanova	514.081,00	474.285,00	471.687,00
5.	Prodaja zemljišta	648.283,00	221.160,00	440.800,00
6.	Zakup zemljišta	1.080.731,00	1.225.326,00	1.159.134,00
	Ukupno	2.666.483,00	2.552.540,00	3.839.395,00

Grad Vinkovci je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 9.058.418,00 kn.

Prema podacima Grada Vinkovci (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Grad raspolaže sa 61 poslovnim prostorom, 154 stana te 2 390 382 m² zemljišta.

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

Tablica broj 15

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Vinkovci 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	63	63	61
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	10 465	10 465	10 425
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	151	154	154
2.	Površina stanova u m ²	7 135	7 263	7 247
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	2 393 095	2 379 214	2 390 382

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Vinkovci koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu kn 554.415.795,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 268.865.974,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 27.336.470,00 kn ili 10,2 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Vinkovci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Gradu pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vinkovci te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Grada, nema nekretnina gdje je upisano još društveno vlasništvo, a koje bi trebale biti vlasništvo Grada. Podaci u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni. U poslovnim knjigama evidentirane su nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Grada.

Grad Vinkovci je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Registar imovine je ustrojen i sadrži podatke o vlasništvu nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice, broj zemljišno-knjižnog uloška, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, adresu katastarske čestice, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja te vrijednost nekretnine). Registar nije programski povezan s 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 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. Registar imovine Grada ne sadrži vrstu vlasništva na nekretnini i titulara vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu te prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Na nekretnini u vlasništvu Grada Vinkovci zasnovano je založno pravo radi osiguranja tražbine po kreditu kojeg je podiglo trgovačko društvo u vlasništvu Grada u svrhu realizacije organiziranja naplate parkiranja u Gradu Vinkovcima. Koncem 2014. vodi se sedam sudskih sporova vezano za nekretnine (utvrđivanje prava vlasništva, osnivanje nužnog prolaza i drugo) te 87 upravnih postupaka za naknadu imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Grad Vinkovci je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavio u svibnju 2014. zahtjev za darovanjem nekretnine koju bi koristio za smještaj Arhivskog sabirnog centra, glazbene škole te rad udruga, ali su zaprimili odgovor da tražena nekretnina nije u vlasništvu Republike Hrvatske (u vlasništvu je trgovačkog društva u državnom vlasništvu). Nakon što je nekretnina prenesena u vlasništvo Republike Hrvatske, Grad Vinkovci je u ožujku 2015. uputio novi zahtjev za darovanjem, koji do listopada 2015. nije riješen.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti 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 programski povezati registar imovine s poslovnim knjigama, 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 Vinkovci nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Vinkovci je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te zemljište u zakup. Grad je prodavao poslovne prostore, stanove i zemljište, kupovao poslovne prostore, stanove i 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 zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Grada Vinkovci, odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada, Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada, Zaključkom o kategorizaciji poslovnih prostora i utvrđivanju visine zakupnine, Zaključkom o smanjenju zakupnine, Pravilnikom o načinu davanja na korištenje prostorija u mjesnim odborima Grada, Odlukom o prodaji gradskih stanova, Odlukom o davanju gradskih stanova u najam te Zaključkom o načinu davanja na korištenje neizgrađenog građevinskog zemljišta za obradu vrtova.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada Vinkovci 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 Vinkovci 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

Koncem 2014. Grad Vinkovci je upravljao i raspolagao sa 61 poslovnim prostorom površine 10 425 m², 154 stana površine 7 247 m² i 2 390 382 m² 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. ostvario je prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 1.154.241,00 kn, najma stanova u iznosu 1.460.053,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 3.465.191,00 kn, prodaje poslovnih prostora u iznosu 1.457.350,00 kn, prodaje stanova u iznosu 211.340,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 440.800,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 281.833,00 kn, nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 37.530,00 kn, nabavu (kupnju) stanova i stambenih jedinica u iznosu 1.714.006,00 kn i nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 900.837,00 kn.

Grad Vinkovci je u 2012., na temelju ugovora o darovanju i suglasnosti gradskog vijeća, stekao školsku zgradu (osnovna škola više ju ne koristi) površine 1 229 m², koja je u poslovnim knjigama evidentirana u vrijednosti 7.117.300,00 kn (prema procjeni sudskog vještaka). Spomenutu zgradu, Grad je dao u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu Grada uz plaćanje zakupnine i udruzi na temelju ugovora bez plaćanja zakupnine. U 2014., na temelju ugovora o zamjeni nekretnina, zaključenog s Upravom za ceste Vukovarsko-srijemske županije, Grad je stekao poslovni prostor površine 223 m² (u kojem Uprava za ceste obavlja djelatnost i koji joj je nedostatan) u zamjenu za zemljište površine 830 m², na kojem Uprava za ceste gradi novu poslovnu zgradu. Zamjena je obavljena na temelju odluke gradskog vijeća, a prema vrijednostima određenim na temelju procjene sudskog vještaka. Grad je platio razliku po procijenjenoj vrijednosti spomenutih nekretnina u iznosu 37.530,00 kn. Nekretnina je evidentirana u poslovnim knjigama u vrijednosti 534.330,00 kn. Spomenuti poslovni prostor koristi i nadalje Uprava za ceste (do završetka izgradnje nove poslovne zgrade) uz plaćanje zakupnine.

U 2014. Grad Vinkovci prodao je Domu zdravlja Vinkovci tri poslovna prostora površine 243 m² u svrhu smještaja i preseljenja određenih djelatnosti Doma zdravlja. Prodaja je obavljena izravnom pogodbom, na temelju odluke gradskog vijeća, po cijeni utvrđenoj po procjeni sudskog vještaka u iznosu 1.457.350,00 kn.

Grad Vinkovci je od ožujka 2012. imao u zakupu poslovni prostor površine 82 m² za koji plaća mjesečnu zakupninu u iznosu 2.355,00 kn i režijske troškove. Prostor je zakupljen od trgovačkog društva u privatnom vlasništvu (pravnog slijednika ovlaštenika prava na naknadu u postupku denacionalizacije, s kojim je Grad imao zaključen ugovor o zakupu), a koristi se za rad mjesnog odbora. Od travnja 2012. ima u zakupu poslovni prostor površine 413 m² za koji plaća mjesečnu zakupninu u iznosu 5.679,00 kn i režijske troškove. Poslovni prostor je zakupljen od trgovačkog društva u državnom vlasništvu, a u spomenutom prostoru smješten je dio upravnih odjela Grada.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, 13 poslovnih prostora površine 3 231 m² koristi Grad za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 855 m² koriste trgovačka društva u većinskom vlasništvu Grada uz plaćanje zakupnine, pet poslovnih prostora površine 2 433 m² koriste proračunski korisnici Grada na temelju ugovora, bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 794 m² koriste proračunski korisnici županijskog i državnog proračuna na temelju ugovora (dva uz plaćanje zakupnine i dva bez plaćanja zakupnine), jedan poslovni prostor površine 28 m² dan je u zakup političkoj stranci na temelju natječaja i uz plaćanje zakupnine, 19 poslovnih prostora površine 2 565 m² koriste udruge na temelju ugovora, devet poslovnih prostora površine 228 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a osam poslovnih prostora površine 291 m² se ne koristi. Za prostore koji se ne koriste, proveden je u 2014. natječaj za davanje u zakup, ali nije bilo interesa. S korisnicima poslovnih prostora su zaključeni ugovori kojima su ugovorena međusobna prava i obveze. Režijske troškove plaćaju korisnici poslovnih prostora.

Udrugama je dano na korištenje 19 poslovnih prostora, bez provedbe javnog natječaja, na temelju zaključaka gradonačelnika i zaključenih ugovora. Za šest poslovnih prostora udruge plaćaju zakupninu, a za 13 poslovnih prostora ne plaćaju. Režijske troškove za navedene prostore plaćaju udruge. Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Grad Vinkovci je upravljao i raspolagao sa 154 stana površine 7 247 m², od kojih je 39 stanova površine 1 879 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, 24 stana površine 1 267 m² su dana u najam za službene potrebe, 82 stana površine 3 709 m² su dana u najam po tržišnim uvjetima, dva stana površine 67 m² se bespravno koriste (za jedan stan je u tijeku postupak legalizacije, a za drugi stan, koji je spojen sa stanom u privatnom vlasništvu vodi se sudski postupak), a sedam stanova površine 325 m² je izvan upotrebe (šest stanova nije bilo uvjetno za upotrebu, od kojih je četiri uređeno i dano u najam u 2015., dok su dva u derutnom stanju i u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, a jedan stan je tijekom 2014. ponuđen u zamjenu u postupku razrješenja odnosa vezano uz spojene stanove). Davanje stanova u najam obavlja se prema odredbama Zakona o najmu stanova i gradske Odluke o davanju stanova u najam. Za prikupljanje zahtjeva radi utvrđivanja liste reda prvenstva za davanje stanova u najam Grad Vinkovci je proveo javni natječaj te utvrdio listu reda prvenstva za davanje stanova u najam na kojoj se nalazi 71 potencijalni najmoprimac.

Od 2012. do 2014. Grad Vinkovci je naslijedio tri stambena objekta (ošasna imovina), prodao jedan stambeni objekt i suvlasnički dio na drugom stambenom objektu te kupio pet stambenih objekata, namijenjenih za stambeno zbrinjavanje socijalno ugroženih osoba. Prodaji stambenih objekata je prethodio iskazani interes dotadašnjeg najmoprimca i suvlasnika stana. Prodaja je obavljena na temelju javnog natječaja, a početnu cijenu utvrdio je sudski vještak. Kupnja stambenih objekata obavljena je u svrhu stambenog zbrinjavanja socijalno ugroženih obitelji te namjenskog korištenja sredstava od otplate otkupljenih stanova sa stanarskim pravom (prihodi od najma stanova su ostvareni u iznosu 1.460.053,00 kn). Javni pozivi za prikupljanje ponuda za kupnju stambenih objekata i javni natječaji za prodaju stambenih objekata objavljeni su u dnevnom tisku, oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Grada. Prodaja i kupnja stambenih objekata je obavljena uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada te Odluke o prodaji gradskih stanova, odnosno kuća i stanova u vlasništvu Grada. Prihodi od prodaje stambenih objekata ostvareni su u iznosu 211.340,00 kn, a rashodi za nabavu stambenih objekata u iznosu 1.139.967,00 kn.

Koncem 2014. Grad Vinkovci je raspolagao s 2 390 382 m² građevinskog zemljišta. Grad nema podatke o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Od 2012. do 2014. Grad je izvršio povrat (denacionalizacija) 8 635 m² zemljišta, prenio u vlasništvo trgovačkog društva u većinskom vlasništvu Grada (dokapitalizacija) 14 543 m² zemljišta te trgovačkim društvima u državnom vlasništvu darovao bez naknade zemljište površine 2 086 m² za izgradnju dijela trase državne ceste i četiri parcele zemljišta ukupne površine 80 m² na kojima su bili sagrađeni infrastrukturni objekti (trafostanice). Navedeno zemljište je u poslovnim knjigama Grada bilo evidentirano u vrijednosti 16.011.532,00 kn.

U 2013. Grad je kupio zemljište površine 35 385 m² (radi izgradnje dječjeg igrališta, dječjeg vrtića i drugih objekata u prigradskom naselju Mirkovci) za 1.857.713,00 kn, uz otplatu na tri godine (u skladu s dinamikom otplate, Grad je od 2013. do 2015. provodio parcelaciju kupljenog zemljišta i upis u vlasničke knjige), a u 2014. kupio je zemljište površine 704 m² (radi izgradnje pristupnog puta) za 281.600,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je po cijeni koju je utvrdio sudski vještak. Grad Vinkovci je tijekom 2014. proveo tri javna natječaja za prodaju zemljišta (od kojih jedan za prodaju zemljišta u poslovnoj zoni) putem kojih je prodao 2 741 m² zemljišta (prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada) za 430.200,00 kn. Nadalje, u 2014. je prodano 553 m² zemljišta trgovačkom društvu u državnom vlasništvu (društvo je vlasnik objekta izgrađenog na tom zemljištu) za 57.800,00 kn i 116 m² zemljišta pravnoj osobi (postupak ozakonjenja izgrađene građevine) za 92.800,00 kn. Prodaja je obavljena u vrijednosti koju je utvrdio sudski vještak. Namjena za koju je zemljište kupljeno ili prodano utvrđena je odlukama gradskog vijeća, odnosno gradonačelnika.

Grad je od 2012. do 2014. davao u zakup zemljište (za postavljanje ljetnih terasa, kioska, garaža, oglasnih panoa, štandova, pokretnih naprava, obradu vrtova te poljoprivrednu obradu) prema Odluci o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Vinkovci, Zaključku o načinu davanja na korištenje neizgrađenog građevinskog zemljišta za obradu vrtova te Zaključku o kategorizaciji poslovnih prostora i utvrđivanju visine zakupnine i ostalih naknada za gradske nekretnine, po zonama.

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 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**

Koncem 2014. Grad Vinkovci je imao 101 zaposlenika (98 u upravnim odjelima i tri dužnosnika) te 13 osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom i mjesnu samoupravu unutar kojeg je ustrojen odsjek za imovinske poslove. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (četiri zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Vinkovci je ustrojio Jedinicu unutarnje revizije. Unutarnjim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Grad Vukovar

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Vukovar kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Grada je 98,78 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća četiri naselja s 28 016 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 660.943.183,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 27.842.725,00 kn ili 4,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 483.311.864,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 177.631.319,00 kn.

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

Tablica broj 16

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Vukovara 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)	190.702.396,00	190.637.370,00	190.801.826,00
2.	Građevinski objekti	232.482.767,00	264.579.758,00	258.228.001,00
3.	Imovina u pripremi	11.083.335,00	15.781.970,00	11.555.565,00
4.	Druga imovina	20.345.815,00	21.679.366,00	22.726.472,00
	Ukupno	454.614.313,00	492.678.464,00	483.311.864,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Vukovara koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 38.064.151,00 kn ili 8,4 %, a koncem 2014. manja je za 9.366.600,00 kn ili 1,9 % u odnosu na 2013. Na povećanje vrijednosti nefinancijske imovine u 2013. značajno je utjecalo stjecanje poslovnih objekata na temelju darovnog ugovora i nagodbe te izgradnja infrastrukturnih objekata.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 483.311.864,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 53,4 %, zemljište s 39,5 %, druga imovina s 4,7 % i imovina u pripremi s 2,4 %. 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, umjetnička djela te nematerijalnu imovinu. Imovina u pripremi odnosi se na izgradnju turističkog broda te izgradnju i rekonstrukciju prometnica, čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 131.930.246,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 6.369.004,00 kn, što čini 4,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 17

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	431.241,00	490.107,00	648.192,00
2.	Prodaja stanova	30.133,00	96.060,00	115.398,00
3.	Najam stanova	32.377,00	27.319,00	26.507,00
4.	Prodaja zemljišta	1.670.041,00	1.330.407,00	4.105.106,00
5.	Zakup zemljišta	2.406.215,00	1.687.071,00	1.473.801,00
	Ukupno	4.570.007,00	3.630.964,00	6.369.004,00

Grad Vukovar je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 14.569.975,00 kn.

Prema podacima Grada Vukovara (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Grad raspolaže sa 79 poslovnih prostora, 19 stanova te 3 700 549 m² zemljišta.

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

Tablica broj 18

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Vukovara 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	72	76	79
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	18 905	20 780	19 332
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	22	21	19
2.	Površina stanova u m ²	1 159	1106	1011
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	3 724 818	3 723 986	3 700 549

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Vukovara koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 190.801.826,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 258.228.001,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 46.241.674,00 kn ili 17,9 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Vukovara kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Gradu pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vukovar te na dio nekretnina i zemljišta za koji su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Ne raspolaže podacima o ukupnoj imovini koja bi još trebala biti uknjižena u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada Vukovara te o usklađenosti podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio stambenih objekata, poslovnih zgrada, odnosno prostora, zemljišta, cesta, parkirališta, groblja i javnih površina. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Grad Vukovar 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 aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Grad Vukovar 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 Vukovar nije ustrojio registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Prema podacima Grada Vukovara na nekretninama u vlasništvu nema upisanih hipoteka. Koncem 2014. vodi se sedam sudskih sporova vezano za nekretnine (utvrđivanje prava vlasništva, osnivanje nužnog prolaza i drugo).

Grad Vukovar je od 2012. do 2014. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavio zahtjeve (i požurnice) za darovanjem nekretnina u svrhu izgradnje parkirališta i nogostupa, šetnice, nogometnih tribina, rekonstrukcije autobusnog stajališta i drugih objekata. Nadalje, dostavio je zahtjev za izdavanjem suglasnosti za usklađenje stanja u katastru i zemljišnim knjigama vezano uz zemljište u državnom vlasništvu (na kojem je izgrađen dječji vrtić), a koje Grad namjerava zatražiti radi uređenja imovinsko-pravnih odnosa. Do listopada 2015. zahtjevi nisu riješeni.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Vukovar 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 korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Vukovar nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Grada Vukovara, odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada, Odlukom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada, Pravilnikom o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i zemljišta na javnim površinama te Odlukom o planu razmještaja i uvjetima postavljanja kioska na području Grada. U slučajevima kada se u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Vukovara, proračunskim korisnicima i tijelima državne uprave, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, odnosno davanja na korištenje bez naknade. Također, kod stjecanja nekretnina (kupnja) nije regulirana obveza sastavljanja analize kako bi se utvrdilo koji je način nabave (stjecanja) najpovoljniji.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada Vukovara 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 Vukovara te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Kod stjecanja nekretnina predlaže se propisati obvezu sastavljanja analize, kako bi se prije donošenja odluke utvrdilo koji je način nabave (stjecanja) najpovoljniji.

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 Vukovar je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 79 poslovnih prostora površine 19 332 m², 19 stanova površine 1 011 m² i 3 700 549 m² 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. ostvario je prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 1.569.540,00 kn, najma stanova u iznosu 86.203,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 5.567.087,00 kn, prodaje stanova u iznosu 241.591,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 7.105.554,00 kn. U istom razdoblju ostvario je rashode za nabavu (kupnja i ulaganje) poslovnih prostora u iznosu 12.937.755,00 kn i nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 1.844.220,00 kn.

U 2013. Grad Vukovar i Agencija za upravljanje državnom imovinom zaključili su ugovor o darovanju nekretnine, prema kojem je Grad stekao pravo vlasništva nad zgradom Radničkog doma u vrijednosti 9.594.836,00 kn. Ugovorom je određeno korištenje zgrade za smještaj upravnih tijela Grada te za javne kulturne i društvene svrhe. Grad se obvezao stečenu nekretninu privesti namjeni u roku tri godine. Do konca 2014. pribavljena je projektna dokumentacija za unutarnje uređenje zgrade (objekt je u roh bau izvedbi), a u 2015. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom upućena je zamolba za produženje roka za privođenje objekta namjeni.

Grad Vukovar je u 2013., nagodbom s fizičkim osobama stekao stambeno-poslovnu zgradu u vrijednosti 1.375.689,00 kn. U ožujku 2013. gradsko vijeće Grada je donijelo Odluku prema kojoj je gradonačelnik ovlašten zaključiti nagodbu s fizičkim osobama, kojom će se riješiti imovinsko-pravni odnosi vezano uz stambeno-poslovnu zgradu izgrađenu na zemljištu površine 945 m², koje je u vlasništvu Grada. U obrazloženju Odluke je navedeno da su fizičke osobe rješenjem iz kolovoza 1993. dobile na korištenje spomenuto zemljište te su u srpnju 1994. pribavile građevinsku dozvolu radi gradnje stambeno-poslovne zgrade. Tijekom 1999. fizičke osobe su uputile nadležnim tijelima zahtjev za konvalidaciju građevinske dokumentacije za stambeno-poslovnu zgradu, koji je odbijen. U 2012. Grad je pribavio procjenu građevinske i tržišne vrijednosti nekretnina, kojom je utvrđena vrijednost stambeno - poslovne zgrade u iznosu 2.292.816,00 kn, a (prema elaboratu o procjeni) zbog specifičnosti područja i činjenice da nije pribavljena konvalidirana građevinska dozvola, umanjena je vrijednost objekta za 917.127,00 kn te kupoprodajna cijena iznosi 1.375.689,00 kn. Spomenuti objekt dan je na korištenje Glazbenoj školi Vukovar, bez naknade. Prilikom kupnje nije napravljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine u odnosu na druge oblike (uzimanje u zakup, prenamjena odnosno korištenje vlastitog prostora, izgradnja).

Grad Vukovar je u 2012. i 2013. obavio ulaganja u prenamjenu poslovnog objekta (II. faza sanacije poslovne zgrade) u vrijednosti 11.405.616,00 kn. Za odabir izvoditelja radova proveden je javni natječaj, a ulaganje je sufinancirao Fond za obnovu i razvoj Grada Vukovara. Radovi na rekonstrukciji objekta (nove faze) nastavljeni su u 2015.

U 2013. Grad Vukovar je kupio (otkupio) poslovni prostor površine 35 m² (jedna etaža) u objektu u kojem je bio vlasnik preostalog dijela (tri etaže), a objekt ima svojstvo kulturnog dobra. Kupnja je obavljena na temelju odluke gradonačelnika po cijeni od 156.450,00 kn (vrijednost je utvrđena na temelju podataka o tržišnim vrijednostima nekretnina dobivenih od Porezne uprave).

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 1 557 m² koristi Grad za svoje potrebe, 12 poslovnih prostora površine 4 765 m² koriste proračunski korisnici Grada i trgovačka društva u vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine, devet poslovnih prostora površine 9 174 m² koriste proračunski korisnici državnog proračuna i tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, osim dva koja plaćaju, jedan poslovni prostor površine 340 m² koristi politička stranka bez plaćanja zakupnine, 35 poslovnih prostora površine 1 750 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 313 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a 14 poslovnih prostora površine 1 433 m² se ne koriste. Sedam poslovnih prostora je izvan upotrebe, jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, od kojih za dva poslovna prostora u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje. Sedam poslovnih prostora je prikladno za upotrebu, od kojih za dva nisu poduzimane aktivnosti za njihovo davanje u zakup, a za dva poslovna prostora na javnom natječaju provedenom u 2014. nije bilo zainteresiranih.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o raspolaganju nekretninama, dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup sedam poslovnih prostora ukupne površine 313 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 32.976,00 kn.

Udrugama je dano na korištenje 35 poslovnih prostora i političkoj stranci jedan poslovni prostor, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka gradskog poglavarstva, odnosno gradonačelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za četiri poslovna prostora plaćaju tri udruge i politička stranka, a za 32 poslovna prostora plaća Grad Vukovar. 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. 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 ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

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

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. U 2013. protiv političke stranke je pokrenut sudski postupak radi iseljenja i predaje poslovnog prostora u posjed Grada Vukovara, koji do listopada 2015. nije okončan.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. S 11 trgovačkih društava u vlasništvu Grada Vukovara, proračunskih korisnika Grada, tijela državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna nisu zaključeni ugovori kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Grad Vukovar je od 2012. do 2014. prodao tri stana u vlasništvu Grada. Prodaja je obavljena na temelju Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi (Narodne novine 48/03, 68/07, 19/11, 56/11 i 3/13), Odluke o davanju ovlaštenja jedinicama lokalne samouprave za prodaju stanova najmoprimcima na područjima posebne državne skrbi (Narodne novine 100/08) i odluka gradonačelnika. Kupoprodajna cijena određena je u visini procijenjene vrijednosti koju je utvrdio sudski vještak.

Koncem 2014. Grad Vukovar je upravljao i raspolagao s 19 stanova ukupne površine 1 011 m², od kojih je 17 stanova površine 866 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, a dva stana površine 145 m² su izvan upotrebe (dani su u najam u 2015.). Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Mjesečna najamnina je određena u visini mjesečnog iznosa zaštićene najamnine u skladu s odredbama Uredbe o uvjetima i mjerilima zaštićene najamnine i Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada.

Grad Vukovar je u 2014. na temelju ugovora o darovanju zaključenog s trgovačkim društvom u privatnom vlasništvu, stekao zemljište površine 114 m² radi formiranja građevne čestice preko koje je projektirana izgradnja prometnice. Zemljište je evidentirano u poslovnim knjigama u vrijednosti 86.640,00 kn (procijenjeno na temelju podataka Porezne uprave). Na javnoj dražbi kupio je 194 m² zemljišta (oranica, koje je u naravi javna zelena površina, okružena nekretninama u vlasništvu Grada s kojima čini cjelinu) za 3.880,00 kn.

U 2014. Grad Vukovar je trgovačkom društvu u svom vlasništvu darovao tri nekretnine (zemljišta) površine 8 564 m² u svrhu izgradnje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda, pristupne ceste, glavnog dovodnog kanala i priključnih infrastrukturnih vodova do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Vrijednost darovanih nekretnina iznosi 65.515,00 kn (prema procjeni sudskog vještaka).

Grad Vukovar je u 2014. prodao Javnoj ustanovi Lučka uprava Vukovar (dalje u tekstu: Javna ustanova) zemljište površine 20 862 m² izravnom pogodbom za 4.000.000,00 kn. Radi se o zemljištu opterećenom pravom građenja do 2025. za korist trgovačkog društva u privatnom vlasništvu, koje je na tom zemljištu izgradilo objekte, i koje prema ugovoru o koncesiji zaključenim s Javnom ustanovom, kao davateljem koncesije, obavlja djelatnost pretovara i skladištenja naftnih derivata. S obzirom da je ugovor o koncesiji isticao te da Javna ustanova nije mogla dodijeliti novu koncesiju bez zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, Javna ustanova je Gradu uputila prijedlog za kupnju zemljišta. Grad je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom uputio dopis kojim je izražena namjera za prodaju spomenutog zemljišta na kojem Republika Hrvatska ima pravo prvokupa (zakonskim odredbama predviđena je i mogućnost darovanja), jer se zemljište nalazi unutar lučkog područja. Državni ured za upravljanje državnom imovinom dao je Javnoj ustanovi suglasnost za kupnju spomenutog zemljišta po cijeni 3.650.000,00 kn, prema procjeni sudskog vještaka. Radi provjere procijenjene vrijednosti nekretnina zatražena je procjena drugog sudskog vještaka, koja je iznosila 5.242.560,00 kn. S obzirom da je Lučka uprava raspolagala s 4.000.000,00 kn (koliko je bilo osigurano u Državnom proračunu u 2014. za spomenutu namjenu), gradsko vijeće je donijelo odluku o prodaji zemljišta za 4.000.000,00 kn.

Koncem 2014. Grad Vukovar je raspolagao s 3 700 549 m² 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. davao je u zakup zemljište (za postavljanje ljetnih terasa, kioska, garaža, oglasnih panoa, štandova, pokretnih naprava, obradu vrtova te poljoprivrednu obradu) prema Odluci o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada, Pravilnika o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i zemljišta na javnim površinama te Odlukom o planu razmještaja i uvjetima postavljanja kioska na području 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 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, za poslovne prostore koji nisu u zakupu ili nisu uvjetni za davanje u zakup, poduzimati mjere za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni te se predlaže prije kupnje nekretnina obaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrdilo mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Grada.

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

Koncem 2014. Grad Vukovar je imao 64 zaposlenika (60 u upravnim odjelima i četiri dužnosnika) te 50 osoba zaposlenih na javnim radovima i 14 na stručnom osposobljavanju za rad bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za prostorno uređenje, provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje i upravljanje gradskom imovinom unutar kojeg je ustrojen odsjek za upravljanje gradskom imovinom. 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. Pisane procedure za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom nisu donesene.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Vukovar 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 Županja

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Županja kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Grada je 88,94 km² i obuhvaća jedno naselje s 12 185 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 166.183.794,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 11.728.123,00 kn ili 6,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 135.038.026,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 31.145.768,00 kn.

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

Tablica broj 19

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Županje 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)	62.232.480,00	59.328.240,00	59.716.530,00
2.	Građevinski objekti	87.278.169,00	81.934.975,00	74.166.147,00
3.	Imovina u pripremi	153.806,00	3.254.978,00	297.903,00
4.	Druga imovina	1.673.918,00	952.485,00	857.446,00
	Ukupno	151.338.373,00	145.470.678,00	135.038.026,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Županje koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 5.867.695,00 kn ili 3,9 %, a koncem 2014. manja je za 10.432.652,00 kn ili 7,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 135.038.026,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 54,9 %, zemljište s 44,2 %, druga imovina s 0,7 % i imovina u pripremi s 0,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu. Imovina u pripremi odnosi se na rekonstrukciju i izgradnju prometnica te izgradnju i modernizaciju javne rasvjete (radovi prema utvrđenoj dinamici).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 32.486.496,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 755.276,00 kn, što čini 2,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 20 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem Grada Županje za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 20

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja
stanovima i zemljištem Grada Županje za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Najam stanova	3.119,00	2.971,00	1.837,00
2.	Prodaja zemljišta	931.179,00	11.525,00	548.698,00
3.	Zakup zemljišta	283.097,00	197.363,00	204.741,00
	Ukupno	1.217.395,00	211.859,00	755.276,00

Grad Županja je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem u iznosu 2.184.530,00 kn.

Prema podacima Grada Županje (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Grad raspolaže s 12 poslovnih prostora, četiri stana te 1 990 551 m² zemljišta.

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

Tablica broj 21

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Grada Županje 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	12	12	12
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 852	3 852	3 852
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	17	17	4
2.	Površina stanova u m ²	791	791	216
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	2 174 416	1 977 608	1 990 551

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Županje koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 59.716.530,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 74.166.147,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 14.524.942,00 kn ili 19,6 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Županje kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Gradu pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Županja te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Grada, nema nekretnina gdje je upisano još društveno vlasništvo, a koje bi trebale biti vlasništvo Grada. Podaci u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio cesta, parkirališta i javnih površina. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Grad Županja 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 aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

U poslovnim knjigama Grada Županje evidentirano je zemljište i dva objekta (prostor nogometnog kluba i mrtvačnica) koji se nalaze na području Općine Štitar, koja se kao novoustrojena jedinica lokalne samouprave izdvojila iz Grada Županje početkom 2007. Do listopada 2015. arbitražni postupak vezano uz preuzimanje i raspodjelu nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava i drugih prava te obveza između Grada Županje i Općine Štitar nije okončan.

Grad Županja 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 Županja nije ustrojio registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Grad Županja je od Republike Hrvatske na temelju ugovora o darovanju iz 2013. dobio nekretninu (zemljište površine 343 m²) u vrijednosti 30.184,00 kn za rekonstrukciju prometnice.

Na nekretnini u vlasništvu Grada Županje je zasnovano založno pravo u korist Ministarstva financija, a vodi se i sudski spor vezano uz utvrđivanje prava vlasništva na dvije nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Županja upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Županja nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom te nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Županja je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore na korištenje bez naknade, stanove u najam te zemljište u zakup (za poljoprivrednu obradu). Prodavao je i kupovao zemljište. Uvjeti, mjerila i postupci za navedene oblike raspolaganja nisu utvrđeni internim aktima Grada. Postupci su provedeni na temelju pojedinačnih odluka ili prema uvjetima utvrđenim u vrijeme provođenja postupaka (natječajnom dokumentacijom, odlukama gradonačelnika ili gradskog vijeća i drugo).

U promatranom razdoblju, Grad je davao na korištenje javne površine (kiosci, ljetne terase i oglasni panoji) u skladu s Odredbama Odluke o zakupu zemljišta na javnim površinama.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada Županje 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 Županje te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte, kojima treba obuhvatiti sve oblike raspolaganja planirane strateškim dokumentima.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Županja je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 12 poslovnih prostora površine 3 852 m², četiri stana površine 216 m² i 1 990 551 m² 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. ostvario je prihode od najma stanova u iznosu 7.927,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 685.201,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.491.402,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 332.206,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, dva poslovna prostora površine 1 785 m² koristi Grad za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 1 464 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 518 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a tri poslovna prostora površine 85 m² koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine.

Pet poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, a tri poslovna prostora političkim strankama bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka gradskog poglavarstva odnosno, gradonačelnika iz ranijih godina (ugovor je zaključen s jednom udrugom). Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. 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 ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

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 poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje dva poslovna prostora koje koristi trgovačko društvo u vlasništvu Grada nije zaključen ugovor, kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća korisnik.

Koncem 2014. Grad Županja je upravljao s četiri stana (stambena objekta) površine 261 m² koje koriste zaštićeni najmoprimci. Grad je u 2013. prenio u vlasništvo Republike Hrvatske 13 stanova površine 575 m². Radi se o stanovima koje su društvena poduzeća u postupku pretvorbe prenijela fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu, a koji nisu prodani nositeljima stanarskog prava. Stanovi su bili evidentirani u poslovnim knjigama Grada u vrijednosti 765.739,00 kn.

Grad Županja je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 1 990 551 m² zemljišta. Grad nema podatka o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Grad Županja je od Republike Hrvatske na temelju ugovora o darovanju iz 2013. stekao zemljište površine 343 m² za rekonstrukciju prometnice te od Vukovarsko-srijemske županije na temelju ugovora o prijenosu iz 2014. zemljište površine 757 m² za rekonstrukciju prometnice.

Od 2012. do 2014. Grad Županja kupio je pet zemljišta površine 8 267 m² za uređenje zemljišta uz gradsko groblje, izgradnju prometnice, nogostupa i kolno pješačke površine za uređaj za pročišćavanje otpadnih voda. Pri utvrđivanju kupoprodajne cijene korištene su procjene sudskog vještaka i cijene iz ugovora o kupoprodaji susjednih čestica, otkupljenih za istu namjenu. Namjena za koju se zemljište kupuje utvrđena je odlukama o kupnji koje je donijelo gradsko vijeće u skladu s odredbama Statuta.

Grad Županja je u 2014. prodao zemljišta površine 57 311 m², pri čemu zemljište površine 49 m² izravnom pogodbom za formiranje izgrađene građevinske čestice, po cijeni koju je utvrdio sudski vještak uvećanoj za troškove izrade elaborata o procjeni, a zemljište (u gospodarskoj zoni) površine 57 262 m² na temelju javnog natječaja. Natječaj je proveden nakon iskazanog interesa za kupnju, radi izgradnje objekta za proizvodnu namjenu. Početna cijena utvrđena je odlukom gradskog vijeća, a natječaj je objavljen u lokalnom tjedniku. Prema odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama (Narodne novine 25/13 i 85/15), natječaj je trebalo objaviti i na mrežnim stranicama Grada Županja. Na natječaj je pristigla jedna ponuda, a ponuđena cijena nešto je viša od procijenjene.

U 2014. u zakupu je zemljište površine 668 586 m² za poljoprivrednu obradu. Zemljište površine 83 221 m² dano je u zakup na temelju ugovora iz ranijih godina (2002. i 2003.), a zemljište površine 585 365 m² na temelju jednogodišnjeg ugovora sa zakupcem koji uredno podmiruje obvezu iz ugovora o zakupu iz ranijih godina. Davanje na korištenje javnih površina za postavljanje ljetnih terasa, kioska i oglasnih panoa obavlja se na temelju javnih natječaja u skladu s odredbama Odluke o zakupu na javnim površinama.

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. U skladu s odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama, predlaže se natječaj za raspolaganje nekretninama objaviti na mrežnim stranicama Grada.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Grad Županja je imao 21 zaposlenika (20 u upravnim odjelima i jednog dužnosnika) te 14 osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru Gradske službe. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (dva zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti. Pisane procedure za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom su donesene, a odnose se na izradu dokumenata potrebnih za provođenje postupaka kupnje nekretnina, prodaje nekretnina, zamjene nekretnina, zamjene nekretnina kojima se založno osiguravaju novčana potraživanja Grada te zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti interne akte, odnosno 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.

Općina Andrijaševci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Andrijaševci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 36,92 km², a obuhvaća dva naselja s 4 122 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 25.219.025,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 526.482,00 kn ili 2,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 17.113.863,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.105.162,00 kn.

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

Tablica broj 22

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Andrijaševci 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)	1.638.825,00	1.638.825,00	1.729.878,00
2.	Građevinski objekti	12.175.761,00	11.644.984,00	11.152.296,00
3.	Imovina u pripremi	3.364.046,00	3.411.579,00	4.063.931,00
4.	Druga imovina	90.179,00	72.816,00	167.758,00
	Ukupno	17.268.811,00	16.768.204,00	17.113.863,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Andrijaševci koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 500.607,00 kn ili 2,9 %, a koncem 2014. veća je za 345.659,00 kn ili 2,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 17.113.863,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 65,2 %, imovina u pripremi s 23,7 %, zemljište s 10,1 % i druga imovina s 1,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi najvećim dijelom odnosi se na ulaganja u izgradnju kanalizacije i sanaciju zgrade stare osnovne škole (radovi se odvijaju prema utvrđenoj dinamici). 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 5.341.035,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na zakup poslovnog prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 70.150,00 kn, što čini 1,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 23

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	51.579,00	56.246,00	54.250,00
2.	Zakup zemljišta	3.910,00	17.784,00	15.900,00
	Ukupno	55.489,00	74.030,00	70.150,00

Općina Andrijaševci je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 199.669,00 kn.

Prema podacima Općine Andrijaševci (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s osam poslovnih prostora, jednim stanom te 121 544 m² zemljišta.

U tablici broj 24 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Andrijaševci.

Tablica broj 24

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Andrijaševci 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	5 201	5 201	5 201
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	90	90	90
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	120 673	120 673	121 544

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Andrijaševci koncem 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 1.729.878,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 11.152.296,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.413.782,00 kn ili 30,6 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Andrijaševci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vinkovci te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Općine, za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nekretnina, odnosno poslovnih zgrada, zemljišta i javnih površina. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Andrijaševci 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Andrijaševci 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 Andrijaševci nije ustrojila registar imovine.

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

Prema podacima Općine Andrijaševci na nekretninama u vlasništvu nema upisanih hipoteka. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavljena je prijava na Projekt 100. Projektom je Općina zatražila dvije nekretnine (k.č. broj 843 i k.č. broj 847/1 k.o. Rokovci u vlasništvu Republike Hrvatske) za izgradnju stambenog naselja za mlade obitelji. Do listopada 2015. zahtjev za dodjelu nije riješen.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Andrijaševci 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 pokrenuti postupak za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Andrijaševci nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Andrijaševci je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stan u najam te zemljište u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Andrijaševci, odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i Odlukom o davanju u zakup javnih površina i neizgrađenog (građevinskog) zemljišta za postavljanje privremenih objekata. Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine određeno je da se pod nekretninama za kupoprodaju, zakup i ostalo smatra građevinsko zemljište, stambene i poslovne zgrade, posebni dijelovi stambenih i poslovnih zgrada, suvlasnički dijelovi građevinskog zemljišta, stambenih i poslovnih zgrada ili posebni dijelovi tih zgrada.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Andrijaševci, 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 Andrijaševci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 5 201 m², jednim stanom površine 90 m² i 121 544 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 162.075,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 37.594,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 413 m² Općina koristi za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 29 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine uz plaćanje zakupnine, četiri poslovna prostora površine 2 752 m² koriste udruge, a jedan poslovni prostor površine 2 007 m² dan je u zakup trgovačkom društvu putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

Prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Općina Andrijaševci je u 2011. dala u zakup poslovni prostor površine 2 007 m² trgovačkom društvu, s kojim je zaključen ugovor na rok pet godina uz mjesečnu zakupninu u iznosu 2.900,00 kn.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine, te na temelju zaključenog ugovora, u 2014. Općina je trgovačkom društvu u svom vlasništvu, dala u zakup dva poslovna prostora površine 29 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 625,00 kn, što prosječno iznosi 21,50 kn/m².

Od četiri poslovna prostora koja su dana na korištenje udrugama, tri poslovna prostora površine 2 702 m² koriste udruge bez provedenog javnog natječaja, na temelju odluka načelnika iz ranijih godina i bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 50 m² dan je na korištenje udruzi uz plaćanje zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog 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, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina Andrijaševci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 90 m² namijenjenim za službene potrebe. Prema zaključenom ugovoru iz 2005., stan je dan na korištenje bez naknade s tim da korisnik stana plaća režijske troškove.

Koncem 2014. Općina Andrijaševci je raspolagala sa 121 544 m² zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. U 2014. stekla je jednu nekretninu (očasna imovina) površine 871 m² (zemljište i građevinski objekti) u vrijednosti 91.053,00 kn, prema procijeni sudskog vještaka. Prihodi od zakupa zemljišta najvećim dijelom ostvareni su od zakupa zemljišta za postavljanje privremenih objekata (šandovi), ugostiteljskih terasa i drugo prema Odluci o davanju u zakup javnih površina i neizgrađenog (građevinskog) zemljišta za postavljanje privremenih objekata.

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 Općina upravlja i raspoláže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

Koncem 2014. Općina Andrijaševci je imala četiri zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika), pet zaposlenika na poslovima pomoć u kući i javni radovi te dvije osobe na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. Pisane procedure za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom nisu donesene.

Općina Babina Greda

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Babina Greda kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 79,51 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća jedno naselje s 3 585 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 33.132.625,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.951.711,00 kn ili 13,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 32.583.204,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 549.421,00 kn.

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

Tablica broj 25

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Babina Greda
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)	6.499.088,00	6.501.157,00	6.501.157,00
2.	Građevinski objekti	16.318.933,00	16.060.004,00	21.114.991,00
3.	Imovina u pripremi	3.573.511,00	4.634.308,00	3.237.398,00
4.	Druga imovina	1.069.988,00	963.470,00	1.729.658,00
	Ukupno	27.461.520,00	28.158.939,00	32.583.204,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Babina Greda koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 697.419,00 kn ili 2,5 %, a koncem 2014. veća je za 4.424.265,00 kn ili 15,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 32.583.204,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 64,8 %, zemljište s 20,0 %, imovina u pripremi s 9,9 % i druga imovina s 5,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi odnosi se na projektnu dokumentaciju za izgradnju knjižnice i školske sportske dvorane te izgradnju kružnog toka i trga, čija je izrada u tijeku (prema utvrđenoj dinamici). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.962.084,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 500.090,00 kn, što čini 8,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 26

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	49.062,00	135.531,00	271.248,00
2.	Prodaja zemljišta	22.130,00	0,00	0,00
3.	Zakup zemljišta	80.762,00	103.695,00	228.842,00
	Ukupno	151.954,00	239.226,00	500.090,00

Općina Babina Greda je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 891.270,00 kn.

Prema podacima Općine Babina Greda (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s 20 poslovnih prostora, jednim stanom te 452 869 m² zemljišta.

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

Tablica broj 27

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Babina Greda 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	20	20	20
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 728	3 728	3 728
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	60	60	60
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	452 869	452 869	452 869

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Babina Greda koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 6.501.157,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 21.114.991,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 6.495.405,00 kn ili 30,8 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Babina Greda kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koje su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Županja te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Općine, podaci u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta koje je u suvlasništvu Općine Babina Greda i Republike Hrvatske. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. 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 trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama.

Općina Babina Greda 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) i 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 Babina Greda nije ustrojila registar imovine.

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

Prema podacima Općine, Općina Babina Greda nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka. Općina vodi sudski spor vezan za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za jednu nekretninu (s fizičkom osobom, vrijednost spora 250.000,00 kn). Spor se vodi od 2006. a predmet je na Vrhovnom sudu zbog uložene revizije. Do vremena obavljanja revizije (srpanj 2015.) spor nije završen, odnosno presuda nije donesena.

Općina Babina Greda je u 2014. i ranijim godinama dostavila zahtjeve Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom kojima je od Republike Hrvatske zatražila zemljište i građevinske objekte koje bi koristila za izgradnju pročišćivača za odvodnju, rekonstrukciju zgrade dobrovoljnog vatrogasnog društva te za potrebe održavanja „škole u prirodi“. Do vremena obavljanja revizije (listopad 2015) zahtjevi za dodjelu nisu riješeni.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Babina Greda 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. 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 Babina Greda nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Babina Greda je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te zemljište u zakup. Općina je prodavala i kupovala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Babina Greda, odnosno Odlukom o načinu davanja u zakup poslovnog prostora te Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine. Odlukom o gospodarenju nekretninama, utvrđeno je da je raspolaganje prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, prava služnosti i druga stvarna prava, a postupci se provode javnim natječajem, usmenim nadmetanjem ili neposrednom pogodbom. Internim aktom nije regulirana kupnja te davanje u najam stanova.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući, gospodarske i razvojne interese Općine Babina Greda, 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 internim aktima regulirati kupnju te davanje u najam stanova.

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 Babina Greda je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 20 poslovnih prostora površine 3 728 m², jednim stanom površine 60 m² i 452 869 m² zemljišta. Prema analitičkoj evidenciji nekretnina, Općina Babina Greda je koncem 2014. imala 452 869 m² građevinskog zemljišta, od čega je 300 688 m² zemljišta namijenjeno za potrebe Općine i 152 181 m² zemljišta koje je namijenjeno za druge oblike raspolaganja. Općina 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 455.841,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 413.299,00 kn, te prodaje zemljišta u iznosu 22.130,00 kn. U istom razdoblju ostvarila je rashode za nabavu (obnovu) poslovnih prostora u iznosu 1.558.197,00 kn i nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 44.090,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, tri poslova prostora površine 1 170 m² Općina koristi za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 343 m² koristi proračunski korisnik Općine na temelju ugovora, bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 41 m² koriste tijela državne uprave na temelju ugovora, bez plaćanja zakupnine, osam poslovnih prostora površine 1 434 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 394 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 346 m² se ne koriste. Dva poslovna prostora bila su izvan upotrebe, jer se poduzimaju aktivnosti za njihovu obnovu. Do konca 2014. u obnovu spomenutih poslovnih prostora uloženo 1.558.197,00 kn i obnova je u tijeku.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o načinu davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, dana su u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 394 m² uz ugovorene mjesečne zakupnine u iznosu od 394,00 kn do 3.999,00 kn.

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

Koncem 2014. Općina Babina Greda je upravljala i raspolagala s jednim stanom ukupne površine 60 m². Stan nije dan na korištenje, jer su u tijeku aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

Općina Babina Greda je u 2012. prodala dva zemljišta ukupne površine 683 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 u 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 22.130,00 kn. U 2012. Općina je kupila dva zemljišta ukupne površine 1 409 m², a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 14.090,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje školske sportske dvorane i na temelju odluke načelnika prema odredbama Statuta Općine. Općine je u 2012. stekla zemljište površine 178 m² na temelju darovnog ugovora. Prije kupnje i prodaje zemljišta nije obavljena prethodna procjena.

Općina Babina Greda je u 2014. i ranijim godinama davala u zakup zemljište, odnosno javne površine za postavljanje ljetnih terasa. S korisnicima su zaključeni govori i izdana rješenja. U ugovorima su određeni rokovi korištenja zakupa, površina, visina naknade za korištenje javnih površina za postavljanje ljetnih terasa i drugo. Visina spomenute naknade određena je u skladu s odredbama Odluke o općinskoj naknadi Općine Babina Greda.

Općina Babina Greda zaključila je u 2011. i 2012. dva ugovora za osnivanje prava građenja. Na temelju odluke općinskog vijeća iz 2011. zaključen je ugovor o osnivanju prava građenja s trgovačkim društvom (nositelj prava građenja) za poslovnu zonu Tečine uz godišnju zakupninu u iznosu 45.000,00 kn i rok pet godina. Prema zaključenom ugovoru, Općina je dozvolila upis prava građenja na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 3649 oranica površine 174 847 m² upisan u zk.ul. broj 3341 k.o. Babina Greda. Drugi ugovor zaključen u 2012. (ugovor o pravu građenja zaključen je s teleoperaterom), prema kojem je Općina dozvolila upis prava građenja na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 519/2 zemljište neplodno površine 487 m² upisane u zk.ul. broj 3161 k.o. Babina Greda za smještaj elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme koju čini antenski stup, kontejner i zaštitna ograda. Ugovor je zaključen na rok deset godina i mjesečnu zakupninu 400 EUR.

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 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. Također, predlaže se prije kupnje i prodaje zemljišta obaviti prethodnu procjenu.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Babina Greda je imala osam zaposlenika (sedam u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog 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. Donesene su pisane procedure za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom, kojima su utvrđene aktivnosti, odnosno poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom te ovlasti i odgovornosti zaposlenika za obavljanje i kontrolu navedenih poslova.

Općina Bogdanovci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Bogdanovci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 51,76 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća tri naselja s 1 957 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 24.510.484,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 652.795,00 kn ili 2,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 18.639.788,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.870.696,00 kn.

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

Tablica broj 28

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bogdanovci 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)	1.851.864,00	1.851.864,00	1.851.864,00
2.	Građevinski objekti	16.193.529,00	16.148.829,00	15.831.313,00
3.	Druga imovina	963.239,00	904.610,00	956.611,00
	Ukupno	19.008.632,00	18.905.303,00	18.639.788,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bogdanovci koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 103.329,00 kn ili 0,5 %, a koncem 2014. manja je za 265.515,00 kn ili 1,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 18.639.788,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 84,9 %, zemljište s 9,9 % i druga imovina s 5,2 %. 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.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.098.520,00 kn. Prema prikupljenim podacima, Općina Bogdanovci je od 2012. do 2014. upravljala poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem te je ostvarivala prihode od zakupa poslovnih prostora. Prihodi od zakupa poslovnih prostora su ostvareni za 2012. u iznosu 45.450,00 kn, za 2013. u iznosu 26.150,00 kn te za 2014. u iznosu 40.961,00 kn, što čini 1,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Prema podacima Općine Bogdanovci (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s 19 poslovnih prostora, dva stana te 106 072 m² zemljišta.

U tablici broj 29 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općina Bogdanovci.

Tablica broj 29

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Bogdanovci 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	660	660	660
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	80	80	80
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	106 072	106 072	106 072

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Bogdanovci koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.851.864,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 15.831.313,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 5.310.002,00 kn ili 33,5 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Bogdanovci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vukovar te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Ne raspolaže podacima o ukupnoj imovini koja bi još trebala biti uknjižena u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Bogdanovci te o usklađenosti podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru.

U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih zgrada, odnosno prostora, zemljišta, cesta i parkirališta, groblja te javnih površina. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Bogdanovci 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Bogdanovci je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine (nabavna i otpisana). Po vrsti, količini i vrijednosti vode se samo građevinski objekti. 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 Bogdanovci nije ustrojila registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Prema podacima Općine Bogdanovci na nekretninama u vlasništvu nema upisanih hipoteka i ne vode se sudski sporovi vezano uz nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Bogdanovci 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 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 poslovnim knjigama evidentirati zemljište po vrsti, količini i vrijednosti te evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Bogdanovci nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Bogdanovci je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade.

Davanje poslovnih prostora u zakup obavljano je na temelju pojedinačnih odluka općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Općina nije donijela interni akt kojim bi utvrdila uvjete, postupke i mjerila po kojima se poslovni prostori mogu davati u zakup te način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine.

Pojedinačne odluke tijela Općine Bogdanovci vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

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

Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Bogdanovci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 19 poslovnih prostora površine 660 m², dva stana površine 80 m² i 106 072 m² zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 112.561,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, tri poslovna prostora površine 140 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 40 m² povremeno koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, jedanaest poslovnih prostora površine 280 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 140 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 60 m² se ne koristi (jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njegovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i pojedinačnim odlukama općinskog vijeća, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup tri poslovna prostora ukupne površine 140 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 2.900,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspoloža (osim onog koji ne zadovoljava uvjete za korištenje) dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade, odnosno zakupnine.

Jedanaest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, a jedan političkim strankama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Režijske troškove za tri poslovna prostora plaćaju korisnici prostora, a za druge poslovne prostore Općina Bogdanovci. 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. 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 ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

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

Koncem 2014. Općina Bogdanovci je upravljala i raspolagala s dva stana (ošasna imovina) ukupne površine 80 m². Stanovi se ne koriste jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u najam, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u funkciju.

Općina Bogdanovci je koncem 2014. raspolagala sa 106 072 m² 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 nije prodavala, nabavljala i davala u zakup zemljište.

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 Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. U skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za poslovni prostor i stanove koji ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup i najam poduzeti aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

Koncem 2014. Općina Bogdanovci je imala pet zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika) te šest osoba 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 Borovo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Borovo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 28,13 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća jedno naselje s 5 133 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 23.750.706,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 267.790,00 kn ili 1,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 20.858.359,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.892.347,00 kn.

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

Tablica broj 30

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Borovo 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)	1.550.952,00	1.550.952,00	1.550.952,00
2.	Građevinski objekti	19.599.306,00	19.292.814,00	19.047.985,00
3.	Imovina u pripremi	9.931,00	9.931,00	9.931,00
4.	Druga imovina	142.000,00	296.090,00	249.491,00
	Ukupno	21.302.189,00	21.149.787,00	20.858.359,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Borovo koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 152.402,00 kn ili 0,7 %, a koncem 2014. manja je za 291.428,00 kn ili 1,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 20.858.359,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 91,3 %, zemljište sa 7,4 %, druga imovina s 1,2 % i imovina u pripremi s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za izgradnju zelene tržnice.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.973.261,00 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 72.175,00 kn, što čini 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 31

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	0,00	11.126,00	34.770,00
2.	Prodaja stanova	254.867,00	0,00	0,00
3.	Najam stanova	578,00	0,00	0,00
4.	Zakup zemljišta	13.400,00	12.840,00	37.405,00
	Ukupno	268.845,00	23.966,00	72.175,00

Općina Borovo je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 364.986,00 kn.

Prema podacima Općine Borovo (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s 19 poslovnih prostora, jednim stanom te 422 240 m² zemljišta.

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

Tablica broj 32

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Borovo 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	2 978	2 978	2 978
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	7	1	1
2.	Površina stanova u m ²	550	189	189
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	422 240	422 240	422 240

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Borovo koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.550.952,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 19.047.985,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 6.955.087,00 kn ili 36,5 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Borovo kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vukovar te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U zemljišnim knjigama je na jednoj nekretnini upisano još društveno vlasništvo, a trebala bi biti u vlasništvu Općine. Za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta, groblja, cesta i parkirališta te javnih površina. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Borovo nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Borovo je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine (nabavna i otpisana). Po vrsti, količini i vrijednosti vode se samo građevinski objekti.

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 Borovo nije ustrojila registar imovine.

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

Prema podacima Općine Borovo na nekretninama u vlasništvu nema upisanih hipoteka i ne vode se sudski sporovi vezano uz nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Borovo 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 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 poslovnim knjigama evidentirati zemljište po vrsti, količini i vrijednosti te evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Borovo nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Borovo je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove na korištenje, zemljište (javne površine) u zakup te prodavala stanove.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Borovo, odnosno Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Općine, Odlukom o uvjetima i načinu korištenja javnog zemljišta i Odlukom o visini naknade za korištenje javnog zemljišta na području Općine.

Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Općine određeni su uvjeti i način prodaje stanova te način utvrđivanja prodajne cijene. Odlukom o uvjetima i načinu korištenja javnog zemljišta i Odlukom o visini naknade za korištenje javnog zemljišta na području Općine određeni su uvjeti, način korištenja javnog zemljišta, visina naknade za korištenje javnog zemljišta (javnih površina) te početna cijena zakupa za zemljište koje se daje u zakup na temelju javnog natječaja. Općina nije donijela interne akte kojima bi regulirala zakup poslovnih prostora i najam stanova.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Borovo vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Borovo te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se donijeti interne akte, kojima treba obuhvatiti sve oblike raspolaganja planirane strateškim dokumentima.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Borovo je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 19 poslovnih prostora površine 2 978 m², jednim stanom površine 189 m² i 422 240 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 45.896,00 kn, najma stanova u iznosu 578,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 63.645,00 kn i prodaje stanova u iznosu 254.867,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, dva poslovna prostora površine 483 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 897 m² koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 228 m² koriste trgovačka društva u suvlasništvu i većinskom vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, dva prostora površine 176 m² koristi proračunski korisnik državnog proračuna i trgovačko društvo u državnom vlasništvu bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 606 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 217 m² koristi trgovačko društvo u privatnom vlasništvu bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 14 m² dana su u zakup za postavljanje bankomata i telekomunikacijske opreme uz ugovorenu zakupninu, jedan poslovni prostor površine 213 m² dan je u zakup dvjema udrugama uz plaćanje zakupnine, a dva poslovna prostora površine 144 m² se ne koriste (oba su izvan upotrebe, jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. za jedan poslovni prostor nisu poduzimane aktivnosti za njegovo uređenje, odnosno davanje u zakup, dok je drugi poslovni prostor u 2015. porušen).

Jedan poslovni prostor površine 213 m² dan je u zakup (bez provedenog javnog natječaja) dvjema udrugama uz plaćanje zakupnine (jednoj udruzi za održavanje izložbe uz zakupninu u iznosu 15.000,00 kn, a drugoj udruzi za održavanje rekreativnih aktivnosti dva sata tjedno uz mjesečnu zakupninu u iznosu 200,00 kn), na temelju zaključenih ugovora i odluka načelnika. Pet poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, a jedan poslovni prostor trgovačkom društvu u privatnom vlasništvu, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka općinskog poglavarstva, odnosno načelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje prostora s trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Općine Borovo, proračunskom korisnikom Općine, trgovačkim društvom u državnom vlasništvu i proračunskim korisnikom državnog proračuna nisu zaključeni ugovori kojima bi se ugovora međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Općina Borovo je u 2012. prodala šest stanova u vlasništvu Općine. Prodaja je obavljena na temelju Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi (Narodne novine 48/03, 68/07, 19/11, 56/11 i 3/13) te Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Općine.

Koncem 2014. Općina Borovo je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 189 m² (ošasna imovina) koji bez naknade koristi osoba na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju.

Koncem 2014. Općina Borovo je raspolagala s 422 240 m² 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. davala je u zakup zemljište za postavljanje ljetnih terasa, prodajnih štandova te zabavnog parka u vrijeme mjesnih blagdana u skladu s odredbama Odluke o utvrđivanju visine naknade za korištenje javnog zemljišta na području Općine. Zemljište za postavljanje zabavnog parka dano je u zakup na temelju javnog natječaja. Sa zakupcima su zaključeni ugovori, a prihodi u promatranom razdoblju ostvareni su u iznosu 63.645,00 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. 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 Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. U skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, predlaže se za poslovni prostor koji nije uvjetan za korištenje poduzeti mjere za njegovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

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

Općina Bošnjaci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Bošnjaci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 94,96 km², a obuhvaća jedno naselje s 3 869 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 37.677.827,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.542.784,00 kn ili 3,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 27.797.114,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 9.880.713,00 kn.

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

Tablica broj 33

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bošnjaci 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)	11.571.385,00	11.571.385,00	11.571.385,00
2.	Građevinski objekti	8.879.138,00	8.840.536,00	8.452.262,00
3.	Imovina u pripremi	7.364.919,00	7.432.040,00	7.572.550,00
4.	Druga imovina	291.636,00	239.277,00	200.917,00
	Ukupno	28.107.078,00	28.083.238,00	27.797.114,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bošnjaci koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 23.840,00 kn ili 0,1 %, a koncem 2014. manja je za 286.124,00 kn ili 1,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 27.797.114,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 41,6 %, građevinski objekti s 30,4 %, imovina u pripremi s 27,3 % i druga imovina s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi najvećim dijelom odnosi se na sufinanciranje izgradnje I i II faze sustava odvodnje otpadnih voda, te projektnu dokumentaciju za izgradnju dječjeg vrtića i knjižnice. 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 5.351.761,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 126.963,00 kn, što čini 2,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 34

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima
i zemljištem općine Bošnjaci za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	186.561,00	97.645,00	115.441,00
2.	Zakup zemljišta	25.750,00	32.250,00	11.522,00
	Ukupno	212.311,00	129.895,00	126.963,00

Općina Bošnjaci je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 469.169,00 kn.

Prema podacima Općine Bošnjaci (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s 15 poslovnih prostora i 18 253 m² zemljišta. Općina nema stanova u vlasništvu.

U tablici broj 35 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Bošnjaci.

Tablica broj 35

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	15	15	15
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 340	1 340	1 340
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	18 253	18 253	18 253

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Bošnjaci koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 11.571.385,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 8.452.262,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 5.190.699,00 kn ili 61,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Bošnjaci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koje su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Županja te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Općine, za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti te dio poslovnih zgrada, odnosno prostora, zemljišta i ceste. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Bošnjaci 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Bošnjaci 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 Bošnjaci nije ustrojila registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Prema podacima Općine, Općina Bošnjaci nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka i ne vodi sudske sporove vezane za nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Bošnjaci 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 pokrenuti postupak za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina 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). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Bošnjaci nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom te godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Bošnjaci je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te zemljište u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Bošnjaci, odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine, kojom su uređeni postupci, uvjeti i način stjecanja i raspolaganja stvarnih prava na nekretninama u vlasništvu Općine. Odlukom su uređeni odnosi o zaključivanju ugovora ortaštvu, zakupu, služnosti na nekretninama, te pravo zaloga.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Bošnjaci, 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 Bošnjaci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 1 340 m² i 18 253 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 399.647,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 69.522,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan prostor površine 200 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 24 m² koristi politička stranka uz plaćanje zakupnine (1.500,00 kn mjesečno), osam poslovnih prostora površine 1 000 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a pet poslovnih prostora površine 116 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora dano je u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 116 m² na temelju zaključenih ugovora iz ranijih godina i uz plaćanje zakupnine. Ugovori su zaključeni na rok pet godina uz mjesečne zakupnine u iznosu od 760,00 kn do 4.050,00 kn.

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

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 drugi oblici financiranja iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave nisu dopušteni.

Koncem 2014. Općina Bošnjaci je raspolagala s 18 253 m² zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. U 2013. Općina je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dala u zakup na rok tri godine zemljište površine 1 000 m² za obavljanje djelatnosti (za skladištenje materijala i opreme) uz mjesečnu zakupninu 1.750,00 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 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**

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

Općina Cerna

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Cerna kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 69,26 km² i obuhvaća dva naselja s 4 616 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 42.538.601,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 8.756.254,00 kn ili 17,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 38.733.572,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.805.029,00 kn.

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

Tablica broj 36

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Cerna 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)	7.661.841,00	17.309.168,00	7.638.579,00
2.	Građevinski objekti	27.789.273,00	32.777.263,00	31.020.710,00
3.	Druga imovina	78.964,00	51.002,00	74.283,00
	Ukupno	35.530.078,00	50.137.433,00	38.733.572,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Cerna koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 14.607.355,00 kn ili 41,1 %, a koncem 2014. manja je za 11.403.861,00 kn ili 22,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost zemljišta koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 9.647.327,00 kn ili 125,9 %, a koncem 2014. manja je za 9.670.589,00 kn ili 55,9 % u odnosu na 2013. Na povećanje vrijednosti zemljišta u 2013. utjecalo je evidentiranje vrijednosti zemljišta koje je u vlasništvu Republike Hrvatske (nije ga trebalo evidentirati i ispravljeno je u 2014.).

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 38.733.572,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 80,1 %, zemljište s 19,7 % i druga imovina 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 prijevozna sredstva.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.976.828,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od najma stanova, te prodaje i zakupa zemljišta) ostvareni su u iznosu 95.629,00 kn, što čini 1,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 37

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Najam stanova	0,00	0,00	6.400,00
2.	Prodaja zemljišta	1.500,00	10.750,00	3.750,00
3.	Zakup zemljišta	87.942,00	89.179,00	85.479,00
	Ukupno	89.442,00	99.929,00	95.629,00

Općina Cerna je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 285.000,00 kn.

Prema podacima Općine Cerna (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s deset poslovnih prostora, jednim stanom te 1 048 742 m² zemljišta.

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

Tablica broj 38

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	10	10	10
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 265	1 265	1 265
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	59	59	59
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 045 303	1 045 303	1 048 742

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Cerna koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 7.638.579,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 31.020.710,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.354.930,00 kn ili 10,8 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Cerna kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Županja te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U zemljišnim knjigama je na jednoj nekretnini upisano još društveno vlasništvo, a trebala bi biti u vlasništvu Općine. Za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta, a za dio nekretnina nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Cerna nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaze, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Cerna 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 Cerna nije ustrojila registar imovine.

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

Prema podacima Općine Cerna na nekretninama u vlasništvu nema upisanih hipoteka i ne vode se sudski sporovi vezano uz nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Cerna 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 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 poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Cerna nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Cerna je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore na korištenje bez naknade, stan u najam, zemljište u zakup, stekla je stan (na temelju raskida ugovora o kupoprodaji) te prodavala zemljište.

Općina Cerna je 1996. donijela Odluku o određivanju visine zakupnine neizgrađenog građevinskog zemljišta na području Općine, kojom je odredila visinu zakupnine za postavljanje ljetnih terasa, kioska, prodaju na tržnici i drugo. Prodaja i davanje u zakup zemljišta obavljano je na temelju pojedinačnih odluka općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Općina Cerna nije donijela interne akte kojima bi utvrdila uvjete, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanom i građevinskim zemljištem te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Cerna vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Cerna je koncem 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 1 265 m², jednim stanom površine 59 m² i 1 048 742 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od najma stana u iznosu 6.400,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 262.600,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 16.000,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 221 m² koristi Općina za svoje potrebe, osam poslovnih prostora površine 979 m² koriste udruge bez plaćanja naknade, odnosno zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 65 m² se ne koristi (prostor je izvan upotrebe jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu).

Osam poslovnih prostora površine 979 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 ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoloživi sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/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 Cerna je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 59 m² koji je stekla u 2012. raskidom ugovora o kupoprodaji (na temelju sudske presude) iz 2008. jer kupac nije platio kupoprodajnu cijenu. Stan je evidentiran u poslovnim knjigama Općine u visini kupoprodajne cijene koja je bila utvrđena na temelju elaborata o procjeni vrijednosti stana (izrađen pri prodaji stana). Do konca 2013. stan su bespravno koristile osobe kojima je u 2014. dan u najam uz mjesečnu najamninu u iznosu 800,00 kn.

Općina Cerna je u 2012. prodala dva zemljišta površine 1 564 m², na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Početna cijena je određena u iznosu procijenjene vrijednosti sudskog vještaka (elaborat) iz 1997. S obzirom da je od procjene vrijednosti do prodaje zemljišta prošlo duže vremensko razdoblje te da je u navedenom razdoblju došlo do promjena na tržištu nekretnina, prije raspisivanja javnog natječaja trebalo je utvrditi je su li te promjene bitno utjecale i na procijenjenu vrijednost zemljišta i po potrebi vrijednost zemljišta prije natječaja ponovno procijeniti. Prema ugovorima o kupoprodaji ugovorena je obročna otplata kupoprodajne cijene u iznosu 20.600,00 kn, od čega je do konca 2014. naplaćeno 16.000,00 kn.

Osim prodanog zemljišta, iz poslovnih knjiga isknjiženo je i zemljište površine 2 014 m² nakon što su riješeni imovinsko-pravni odnosi i obavljen povrat zemljišta. U analitičkoj evidenciji zemljišta u 2014. je povećana površina zemljišta za 5 453 m², radi usklađenja s podacima iz zemljišnih knjiga.

Koncem 2014. Općina Cerna je raspolagala s 1 048 742 m² 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. prihodi od zakupa zemljišta su ostvareni u iznosu 262.600,00 kn, od čega se na zakup zemljišta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti odnosi 237.857,00 kn te postavljanje ljetnih terasa 24.743,00 kn. Koncem 2014. u zakupu je 485 097 m² zemljišta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, a dano je u zakup 2006. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Zemljište je dano u zakup na rok deset godina uz ugovorenu godišnju zakupninu u iznosu 83.942,00 kn. Za zakup zemljišta za postavljanje ljetnih terasa zaključeni su ugovori u skladu s Odlukom o određivanju visine zakupnine neizgrađenog građevinskog zemljišta iz 1996.

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 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 slučajevima kada je od procjene do prodaje nekretnina prošlo duže vremensko razdoblje utvrditi je li bilo promjena koje su utjecale, odnosno mogle utjecati i na procijenjenu vrijednost nekretnine i po potrebi vrijednost nekretnine prije natječaja ponovno procijeniti. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za poslovni prostor koji nije uvjetan za davanje u zakup poduzeti mjere za njegovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Cerna 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 Drenovci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Drenovci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 200,02 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća pet naselja s 5 109 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 99.045.306,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.964.727,00 kn ili 2,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 51.642.693,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 47.402.613,00 kn.

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

Tablica broj 39

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Drenovci 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)	7.898.937,00	7.904.938,00	7.904.938,00
2.	Građevinski objekti	36.417.170,00	44.485.693,00	43.305.310,00
3.	Druga imovina	472.061,00	323.241,00	432.445,00
	Ukupno	44.788.168,00	52.713.872,00	51.642.693,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Drenovci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 7.925.704,00 kn ili 17,7 %, a koncem 2014. manja je za 1.071.179,00 kn ili 2,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 51.642.693,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 83,9 %, zemljište s 15,3 % i druga imovina s 0,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige, umjetnička djela i ostale izložbene vrijednosti te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 20.904.346,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 39.366,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 40 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Drenovci za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 40

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	28.892,00	24.226,00	12.682,00
2.	Prodaja zemljišta	16.254,00	19.292,00	0,00
3.	Zakup zemljišta	45.658,00	28.020,00	26.684,00
	Ukupno	90.804,00	71.538,00	39.366,00

Općina Drenovci je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 201.708,00 kn.

Prema podacima Općine Drenovci (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s 34 poslovna prostora, dva stana te 439 392 m² zemljišta.

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

Tablica broj 41

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	34	34	34
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 546	4 546	4 546
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	131	131	131
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	440.134	439 392	439 392

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Drenovci koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 7.904.938,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 43.305.310,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 10.537.506,00 kn ili 24,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Drenovci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Županja te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Ne raspolaže podacima o ukupnoj imovini koja bi još trebala biti uknjižena u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Drenovci, a za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio stambenih objekata (ošasna imovina), zemljišta, cesta i parkirališta, groblja i javnih površina. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Drenovci 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Drenovci 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 Drenovci nije ustrojila registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj evidenciji nisu istovjetni s podacima u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima, što nije u skladu s računovodstvenim propisima. Popis nefinancijske imovine je obavljen prema stanjima iskazanim u analitičkim evidencijama i popisom nisu utvrđene razlike između evidentiranog stanja u glavnoj knjizi i analitičkim evidencijama.

Od Republike Hrvatske Općina Drenovci zatražila je 2010. zemljište površine 59 344 m² radi legalizacije postojeće deponije komunalnog otpada i pravo upravljanja, odnosno korištenja za zemljište površine 28 405 m² koje bi koristila u svrhu razvoja turizma (kandidiranje turističkih projekata). Do listopada 2015. zahtjevi nisu riješeni. Na nekretnini u suvlasništvu Općine (ošasna imovina) zasnovano je založno pravo radi osiguranja tražbine po zahtjevu Porezne uprave. Prema podacima Općine Drenovci na nekretninama u vlasništvu nema upisanih hipoteka.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Drenovci 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 pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Nadalje, predlaže se uskladiti podatke o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji i glavnoj knjizi. U poslovnim knjigama evidentirati zemljište po vrsti, količini i vrijednosti te imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

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

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

Općina Drenovci je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stan na korištenje bez naknade, zemljište u zakup te prodavala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Drenovci, odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine, Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, Odlukom o uvjetima i načinu davanja javnih površina na privremeno korištenje i Odlukom o naknadama za korištenje javnih površina. Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora određeno je da se poslovni prostor daje u zakup na temelju javnog natječaja. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima Općine Drenovci, proračunskim korisnicima državnog proračuna i tijelima državne uprave, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, odnosno davanja na korištenje bez naknade. Internim aktima nije uređeno davanje stanova u najam.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Drenovci 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 Drenovci te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Drenovci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 34 poslovna prostora površine 4 546 m², dva stana površine 131 m² i 439 392 m² zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 65.800,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 100.362,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 35.546,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, tri poslovna prostora površine 631 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 365 m² koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, devet poslovnih prostora površine 411 m² koriste tijela državne uprave, proračunski korisnici državnog proračuna te trgovačka društva u državnom vlasništvu bez plaćanja zakupnine, 12 poslovnih prostora površine 2 536 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 118 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a sedam poslovnih prostora površine 485 m² se ne koristi. Prostori su izvan upotrebe, jer su bili oštećeni u poplavi (u lipnju 2014.), a do konca 2014. nisu bili obuhvaćeni programima obnove koje provodi Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

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 u vlasništvu Općine, dana su u 2011. i 2012. godinama putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 118 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.638,00 kn.

Općina Drenovci je od 2012. do 2014. ostvarivala prihode od povremenog iznajmljivanja prostora u jednom objektu za održavanje predizbornih skupova, promidžbenih aktivnosti i drugo. Zakupnina je obračunavana na temelju Odluke o visini naknada za povremeno korištenje poslovnih prostora.

Dvanaest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka općinskog poglavarstva, odnosno načelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za četiri poslovna prostora plaćaju korisnici prostora, a za ostale Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje prostora s proračunskim korisnikom Općine Drenovci, proračunskim korisnikom državnog proračuna, tijekom državne uprave i trgovačkim društvom u državnom vlasništvu nisu zaključeni ugovori kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Općina Drenovci je upravljala i raspolagala s dva stana ukupne površine 131 m², od kojih jedan stan površine 56 m² se bespravno koristi, a jedan stan površine 75 m² je izvan upotrebe (jer je bio u derutnom stanju, a u poplavi je potpuno uništen te srušen u 2015.). Stan bespravno koristi fizička osoba (socijalna kategorija), a u 2014. nisu poduzete aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika.

Općina Drenovci je od 2012. do konca 2014. prodala pet zemljišta (od kojih su dva zemljišta bila ošasna imovina u suvlasništvu Općine) ukupne površine 2 032 m² za 35.546,00 kn. Zemljište je prodano na temelju iskazanog interesa fizičkih osoba, a radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i usklađivanja stvarnog stanja sa stanjem u zemljišnim knjigama. Naime zemljište je bilo u posjedu fizičkih osoba koje su na spomenutom zemljištu prije 30 do 50 godina izgradili stambene objekte. Prodaja je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine. Pri određivanju početne cijene korišteni su podaci o prodaji sličnih nekretnina ranijih godina, a kupoprodajna cijena nešto je viša od početne. U 2013. Općina Drenovci je na temelju ugovora o nasljeđivanju (ošasna imovina) stekla zemljište površine 1 050 m² (suvlasnički dio) koje je u poslovnim knjigama evidentirano po procijenjenoj vrijednosti u iznosu 6.000,00 kn.

Koncem 2014. Općina Drenovci je raspolagala s 439 392 m² zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina je od 2012. do 2014. davala na korištenje javne površine (za postavljanje kioska, montažnog objekta, ljetnih terasa te zabavno pokretnih radnji) na temelju zaključenih ugovora, u skladu s odredbama Odluke o uvjetima i načinu davanja javnih površina na privremeno korištenje i Odluke o naknadama za korištenje javnih površina te ostvarila prihode u iznosu 100.362,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže 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, za bespravno korišteni stan poduzeti aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika (socijalna kategorija).

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

Koncem 2014. Općina Drenovci je imala 11 zaposlenika (deset u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika) te 47 zaposlenih u programu javnih radova, pet u programu pomoć u kući te tri 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. Donesene su pisane procedure za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom i to: procedura upravljanja imovinom te procedura godišnjeg popisa imovine i obveza.

Općina Gradište

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Gradište kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 57,56 km² i obuhvaća jedno naselje s 2 769 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 40.051.299,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.469.040,00 kn ili 3,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 32.763.225,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.288.074,00 kn.

U tablici broj 42 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Gradište na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 42

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gradište 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)	2.567.127,00	2.193.267,00	729.067,00
2.	Građevinski objekti	27.323.036,00	31.427.478,00	31.470.168,00
3.	Druga imovina	518.073,00	486.096,00	563.990,00
	Ukupno	30.408.236,00	34.106.841,00	32.763.225,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gradište koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.698.605,00 kn ili 12,2 %, a koncem 2014. manja je za 1.343.616,00 kn ili 3,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 32.763.225,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 96,1 %, zemljište s 2,2 % i druga imovina s 1,7 %. 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.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 6.896.734,00 kn. Prema prikupljenim podacima, Općina Gradište je od 2012. do 2014. upravljala poslovnim prostorima i zemljištem te je ostvarivala prihode od prodaje zemljišta. Prihodi od prodaje zemljišta su ostvareni za 2012. u iznosu 377.417,00 kn, za 2013. u iznosu 385.523,00 kn te za 2014. u iznosu 350.541,00 kn, što čini 5,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Prema podacima Općine Gradište (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s četiri poslovna prostora i 175 304 m² zemljišta. Općina nema stanova u vlasništvu.

U tablici broj 43 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Gradište.

Tablica broj 43

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Gradište 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	4	4	4
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 288	1 288	1 288
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	326 039	291 724	175 304

Zemljište se odnosi na zemljište u poslovnoj zoni.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Gradište koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 729.067,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 31.470.168,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.927.418,00 kn ili 9,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Gradište kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Županja te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru.

U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište izvan poslovne zone, ceste, parkirališta, groblje i javne površine. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Gradište 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 je popisivanje imovine koja nije bila evidentirana u poslovnim knjigama, a za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Gradište je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine (nabavna i otpisana). Po vrsti, količini i vrijednosti vode se samo građevinski objekti. 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 Gradište nije ustrojila registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Prema podacima Općine Gradište na nekretninama u vlasništvu nema upisanih hipoteka i ne vode se sudski sporovi vezano uz nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji zemljište evidentirati po vrsti, količini i vrijednosti. Predlaže se obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Gradište 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, predlaže se pokrenuti postupak za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Gradište nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Gradište je od 2012. do 2014. davala poslovni prostor na korištenje, te prodavala i darovala zemljište u poslovnoj zoni.

Općina Gradište nije donijela interne akte kojima bi regulirala davanje poslovnih prostora u zakup te darovanje zemljišta u poslovnoj zoni. Prodaja zemljišta u poslovnoj zoni obavljena je na temelju pojedinačnih odluka općinskog vijeća, kojima su utvrđeni uvjeti, postupci i početne cijene pri objavi javnog natječaja.

Pojedinačne odluke tijela Općine Gradište vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Gradište je koncem 2014. upravljala i raspolagala s četiri poslovna prostora površine 1 288 m² i 175 304 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od prodaje zemljišta u iznosu 1.113.481,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 169 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 169 m² koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna prostora površine 950 m² se ne koriste (jedan je izvan upotrebe, jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup, a u 2014. je izrađena dokumentacija za njegovu rekonstrukciju, dok je drugi poslovni prostor prikladan za upotrebu, ali u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njegovo davanje u zakup).

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje prostora s proračunskim korisnikom Općine (knjižnica) nije zaključen ugovor kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća Općina.

Koncem 2014. Općina Gradište je raspolagala sa 175 304 m² zemljišta u poslovnoj zoni. Općina nema podatak o površini zemljišta izvan poslovne zone (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta koje je u njenom vlasništvu. Od 2012. do konca 2014. prodala je 178 733 m² zemljišta u poslovnoj zoni, na temelju javnog natječaja, u skladu s odlukom općinskog vijeća kojom su određeni uvjeti i postupci javnog natječaja te početna cijena pri prodaji zemljišta u poslovnoj zoni. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u 2012. i 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 1.113.481,00 kn.

U 2013. Općina Gradište darovala je Vukovarsko-srijemskoj županiji zemljište u poduzetničkoj zoni površine 30 000 m² (u vrijednosti 300.000,00 kn), na temelju odluke općinskog vijeća, radi izgradnje Centra kompetencije za slavonski hrast.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje proračunskim korisnicima, zaključiti ugovore odnosno sporazume kojima se trebaju urediti međusobna prava i obveze vezana uz korištenje poslovnih prostora. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolože i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. U skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, predlaže se za poslovni prostor koji nije u zakupu poduzeti mjere za njegovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Gradište je imala pet zaposlenika (četiri 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 Gunja

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Gunja kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 31,06 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća jedno naselje s 3 707 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 25.220.371,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.982.291,00 kn ili 13,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 18.112.300,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.108.071,00 kn.

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

Tablica broj 44

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gunja 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)	2.776.863,00	2.776.863,00	2.776.863,00
2.	Građevinski objekti	11.741.263,00	11.741.263,00	11.741.263,00
3.	Imovina u pripremi	2.964.760,00	2.964.760,00	2.964.760,00
4.	Druga imovina	629.414,00	629.414,00	629.414,00
	Ukupno	18.112.300,00	18.112.300,00	18.112.300,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gunja koncem 2012., 2013. i 2014. iznosi 18.112.300,00 kn (vrijednost novonabavljene imovine u promatranom razdoblju nije evidentirana i nije obavljan ispravak vrijednosti).

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 18.112.300,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 64,8 %, imovina u pripremi sa 16,4 %, zemljište s 15,3 % i druga imovina s 3,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi odnosi se na ulaganja u izgradnju poslovne zgrade, poslovne zone, cesta i vodnih objekata. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 11.600.508,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zakupa zemljišta) ostvareni su u iznosu 11.370,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 45 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Gunja za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 45

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	6.000,00	1.524,00	4.584,00
2.	Zakup zemljišta	35.273,00	28.900,00	6.786,00
	Ukupno	41.273,00	30.424,00	11.370,00

Općina Gunja je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 83.067,00 kn.

Prema podacima Općine Gunja (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s 13 poslovnih prostora, jednim stanom te 173 291 m² zemljišta.

U tablici broj 46 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Gunja.

Tablica broj 46

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	13	13	13
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 528	1 528	1 528
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	40	40	40
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	173 291	173 291	173 291

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Gunja koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.776.863,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 11.741.263,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.492.470,00 kn ili 29,7 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Gunja kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Županja te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta, cesta i parkirališta te javnih površina, dok su evidentirane nekretnine (zemljište i objekti) koje više nisu u vlasništvu Općine. Također, u poslovnim knjigama nije evidentirana novonabavljena nefinancijska imovina od 2012. do 2014., za 2013. i 2014. nije obavljan ispravak vrijednosti nefinancijske imovine, a u skupini imovine u pripremi evidentirana je imovina čiji je proces nabave (izgradnje) završen. Navedeno nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu. Iz navedenog je vidljivo da Općina Gunja 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 navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Gunja 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 Gunja nije ustrojila registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Na nekretnini u vlasništvu Općine Gunja upisano je u 2012. založno pravo u iznosu 300.000,00 kn u korist poslovne banke kao jamstvo naplate po kreditu koji je trgovačko društvo u vlasništvu Općine podiglo kod poslovne banke radi kapitalnih ulaganja.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Gunja 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 pokrenuti postupak za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. 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. Imovinu, čiji je proces nabave završen, evidentirati na odgovarajućim računima imovine i obavljati ispravak vrijednosti imovine. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Gunja nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Gunja je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te zemljište u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Gunja, odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine Gunja (iz lipnja 2015.), Odlukom o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Gunja (iz lipnja 2015.) te Odlukom o visini zakupnine za uporabu javne površine (iz 2011.). Do 2015. Općina nije donijela interne akte kojima bi regulirala davanje poslovnih prostora i zemljišta u zakup.

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

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 Gunja 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 Gunja je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 13 poslovnih prostora površine 1 528 m², jednim stanom površine 40 m² i 173 291 m² zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 12.108,00 kn i zemljišta u iznosu 70.959,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora koncem 2014., jedan poslovni prostor površine 251 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 200 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 20 m² dan je u zakup trgovačkom društvu u privatnom vlasništvu uz ugovorenu zakupninu, a devet poslovnih prostora površine 1 057 m² se ne koriste (izvan upotrebe su jer su uništeni u poplavi, a u tijeku su aktivnosti za njihovo uređenje i stavljanje u upotrebu).

Do 17. svibnja 2014., odnosno do elementarne nepogode uzrokovane poplavom, dva poslovna prostora površine 351 m² koristila je Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 54 m² koristilo je trgovačko društvo u vlasništvu Općine uz plaćanje zakupnine, jedan poslovni prostor površine 52 m² koristilo je tijelo državne uprave, bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 52 m² koristile su političke stranke bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 540 m² koristile su udruge bez plaćanja zakupnine, poslovni prostor površine 20 m² dan je u zakup trgovačkom društvu u privatnom vlasništvu, a tri poslovna prostora površine 459 m² nisu korištena (nisu zadovoljavala uvjete za davanje u zakup).

Četiri poslovna prostora dana su na korištenje udrugama (bez plaćanja zakupnine), jedan poslovni prostor političkim strankama (bez plaćanja zakupnine), a jedan poslovni prostor trgovačkom društvu u privatnom vlasništvu (uz plaćanje zakupnine), bez provedenog javnog natječaja, na temelju odluka općinskog poglavarstva, odnosno načelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćali su 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. 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 ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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 poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Do poplave poslovni prostor površine 54 m² koristilo je trgovačko društvo u vlasništvu Općine Gunja na temelju zaključenog ugovora, uz mjesečnu zakupninu u iznosu 500,00 kn i plaćanje režijskih troškova. Poslovni prostor korisniku državnog proračuna dan je na korištenje na temelju ugovora o sufinanciranju režijskih troškova, bez plaćanja zakupnine.

Koncem 2014. Općina Gunja je raspolagala s jednim stanom površine 40 m² koji je u poplavi uništen te je srušen u 2015.

Koncem 2014. Općina Gunja je raspolagala sa 173 921 m² 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 lipnja 2014. (poplave) Općina je davala u zakup javne površine u skladu s Odlukom o visini zakupnine za uporabu javne površine te ostvarila prihode u ukupnom iznosu 70.961,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje korisnicima državnog proračuna, zaključiti ugovore odnosno sporazume kojima se trebaju urediti 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. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspoloža 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

Koncem 2014. Općina Gunja je imala šest zaposlenih u jedinstvenom upravnom odjelu, 111 zaposlenih u programu javnih radova (otklanjanje posljedica elementarne nepogode izazvane poplavom), dva u programu pomoć u kući te tri osobe na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Ivankovo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Ivankovo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 103,43 km² i obuhvaća tri naselja sa 7 977 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 59.234.984,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 2.890.246,00 kn ili 4,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 37.433.312,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 21.801.672,00 kn.

U tablici broj 47 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Ivankovo na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 47

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ivankovo 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)	4.597.200,00	4.597.200,00	4.597.200,00
2.	Građevinski objekti	22.836.369,00	22.421.565,00	22.566.939,00
3.	Imovina u pripremi	8.816.604,00	9.054.557,00	9.434.166,00
4.	Druga imovina	1.013.914,00	939.830,00	835.007,00
	Ukupno	37.264.087,00	37.013.152,00	37.433.312,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ivankovo koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 250.935,00 kn ili 0,7 %, a koncem 2014. veća je za 420.160,00 kn ili 1,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 37.433.312,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 60,3 %, imovina u pripremi s 25,2 %, zemljište s 12,3 % i druga imovina s 2,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi se odnosi na ulaganja u izgradnju infrastrukture poduzetničke zone, izgradnju vodnih građevina, izgradnju lovačkog doma te izradu projektne dokumentacije za izgradnju knjižnice i čitaonice. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, umjetnička djela te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 9.014.843,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 15.472,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 48 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Ivankovo za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 48

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	6.600,00	6.600,00	6.600,00
2.	Najam stanova	7.200,00	3.600,00	0,00
3.	Prodaja zemljišta	326.580,00	0,00	0,00
4.	Zakup zemljišta	8.872,00	8.872,00	8.872,00
	Ukupno	349.252,00	19.072,00	15.472,00

Općina Ivankovo je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 383.796,00 kn.

Prema podacima Općine Ivankovo (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s 28 poslovnih prostora, jednim stanom te 597 406 m² zemljišta.

U tablici broj 49 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Ivankovo.

Tablica broj 49

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	28	28	28
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	5 361	5 361	5 361
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	91	91	91
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	597 406	597 406	597 406

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Ivankovo koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 4.597.200,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 22.566.939,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 11.801.993,00 kn ili 52,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Ivankovo kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vinkovci te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U zemljišnim knjigama je za pojedine nekretnine upisano još društveno vlasništvo, a trebale bi biti u vlasništvu Općine. Za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio stambenih objekata, poslovnih zgrada, odnosno prostora, zemljišta, cesta, parkirališta, groblja i javnih površina. U skupini imovine u pripremi evidentirana je imovina čiji je proces nabave završen i pribavljena uporabna dozvola, umjesto da je evidentirana na odgovarajućim računima imovine i obavljan ispravak vrijednosti. Navedeno nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu. Iz navedenog je vidljivo da Općina Ivankovo 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 navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Ivankovo 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 Ivankovo nije ustrojila registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Na nekretnini u suvlasništvu Općine Ivankovo upisano je pravo zaloga u korist zdravstvene ustanove u iznosu 122.180,00 kn, radi obročne otplate stana.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Ivankovo 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 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 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. Imovinu, čiji je proces nabave završen, evidentirati na odgovarajućim računima imovine i obavljati ispravak vrijednosti. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **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 Ivankovo nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Ivankovo je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stan u najam te zemljište u zakup. Općina je prodavala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Ivankovo, odnosno Odlukom o komunalnom redu, Odlukom o visini zakupnine za korištenje javnih površina te Programom izgradnje, razvoja i upravljanja gospodarskom zonom. Internim aktima nije uređeno davanje u zakup poslovnih prostora, stana u najam, zakup zemljišta za poljoprivredne svrhe u gospodarskoj zoni te prodaja zemljišta (osim u gospodarskoj zoni).

Odlukom o komunalnom redu određeno je da se dijelovi javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta mogu temeljem odobrenja općinskog poglavarstva koristiti za obavljanje gospodarskih i drugih djelatnosti, visinu naknade određuje općinsko vijeće, a o korištenju javnih površina zaključuje se ugovor. Odlukom o visini zakupnine za korištenje javnih površina određena je visina zakupnine za postavljanje kioska i terasa po zonama.

Programom izgradnje, razvoja i upravljanja gospodarskom zonom na području Općine je određena prodaja zemljišta u poslovnoj zoni putem javnog natječaja, početne cijene zemljišta pri objavi javnog natječaja te mjerila i kriteriji za odabir ponude.

Prodaja zemljišta izvan gospodarske zone, davanje u zakup ili na korištenje poslovnih prostora te najam stana obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika, odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Ivankovo vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Ivankovo je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 28 poslovnih prostora površine 5 361 m², jednim stanom površine 91 m² i 597 406 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 19.800,00 kn, najma stana u iznosu 10.800,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 26.616,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 326.580,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, tri poslovna prostora površine 774 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 314 m² koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 78 m² koristi tijelo državne uprave bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 61 m² koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, 18 poslovnih prostora površine 4 082 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna prostora površine 52 m² dana su u zakup drugim subjektima uz plaćanje zakupnine.

Dva poslovna prostora ukupne površine 52 m² dana su u zakup uz plaćanje zakupnine, bez provedenog javnog natječaja. Poslovni prostori dani su u zakup na temelju odluka općinskog vijeća i odredbi Statuta. Jedan prostor površine 2 m² dan je ranijih godina u zakup za postavljanje telekomunikacijske opreme uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 150 EUR. Drugi poslovni prostor površine 50 m² dan je u zakup (u 2012., 2013. i 2014.) za održavanje 330 sati nastave stranog jezika uz godišnju zakupninu 6.600,00 kn, a cijena je određena na temelju Pravilnika o uvjetima, kriterijima i postupku za uzimanje i davanje u zakup prostora i opreme u školskim ustanovama, objavljenog u službenom vjesniku na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspoložbe dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade, odnosno zakupnine.

Osamnaest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, a tri poslovna prostora političkim strankama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, na temelju odluka općinskog vijeća, odnosno načelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za dva poslovna prostora plaćaju korisnici prostora, a za 16 poslovnih prostora režijske troškove plaća Općina. 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. 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 ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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 poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje prostora s proračunskim korisnikom Općine i tijelom državne uprave nisu zaključeni ugovori kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze. Proračunski korisnik plaća režijske troškove za korišteni prostor, a za poslovni prostor koji koristi tijelo državne uprave režijske troškove plaća Općina.

Koncem 2014. Općina Ivankovo je upravljala i raspolagala sa stanom za službene potrebe ukupne površine 91 m². Stan se nalazi u sklopu zdravstvenog objekta, a Općina je suvlasnik stana (vlasnik 1/3 dijela). Suvlasnici navedenog stana su Vukovarsko-srijemska županija (vlasnik 1/3 dijela) i Dom zdravlja (1/3 dijela). Do lipnja 2013. stan je bio dan u najam zdravstvenom djelatniku s ugovorenom najamninom (600,00 kn mjesečno) na temelju odluke općinskog vijeća. Od lipnja 2013. stan je izvan upotrebe jer nema zainteresiranih zdravstvenih djelatnika za najam stana.

Općina Ivankovo je u 2012. prodala dva zemljišta (od kojih se jedno zemljište nalazi u poslovnoj zoni, a drugo izvan poslovne zone) ukupne površine 14 929 m² po kupoprodajnoj cijeni 278.580,00 kn. Prodaja zemljišta izvan poslovne zone obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pri čemu je početna cijena određena na temelju podataka Porezne uprave, a za zemljište u poslovnoj zoni u skladu s Programom izgradnje, razvoja i upravljanja poslovnom zonom putem provedenog javnog natječaja. Zemljište nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama.

Koncem 2014. Općina je raspolagala s 597 406 m² zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. U 2014. u zakup je dano zemljište površine 86 m² za postavljanje ljetne terase uz mjesečnu zakupninu 317,00 kn, zemljište površine 20 m² za postavljanje montažnog pokretnog objekta uz mjesečnu zakupninu 360,00 kn i zemljište površine 10 m² za postavljanje montažnog kioska uz mjesečnu zakupninu 200,00 kn. Davanje u zakup zemljišta za postavljanje montažnog kioska obavljeno je putem javnog natječaja u skladu s odlukom općinskog vijeća i Odlukom o visini zakupnine za korištenje javnih površina. Davanje u zakup javne površine za postavljanje ljetne terase i pokretnog montažnog kioska obavljeno je na temelju odluke općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta, a visina zakupnine određena je u skladu s Odlukom o visini zakupnine za korištenje javnih površina. Tijekom 2012., 2013. i 2014., na temelju jednogodišnjih ugovora dano je u zakup 106 868 m² zemljišta u poslovnoj zoni, uz godišnju zakupninu 8.872,00 kn, za obavljanje poljoprivredne djelatnosti (u ugovorima je predviđen raskid ugovora u slučaju da započnu radovi izgradnje poslovne zone). Zemljište je dano u zakup na temelju odluka općinskog vijeća zakupniku koji uredno podmiruje svoju obvezu (javni natječaj proveden je ranijih 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. 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 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. U skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, predlaže se u suradnji sa suvlasnicima stana poduzeti mjere za njegovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Ivankovo je imala 11 zaposlenika (devet u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika), osam u programu javnih radova te šest 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 Jarmina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Jarmina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 12,94 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća jedno naselje s 2 435 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 23.536.139,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 225.051,00 kn ili 0,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 15.781.932,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.754.207,00 kn.

U tablici broj 50 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Jarmina na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 50

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Jarmina 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)	1.040.155,00	1.040.155,00	1.080.155,00
2.	Građevinski objekti	13.921.702,00	13.755.227,00	13.346.094,00
3.	Imovina u pripremi	779.672,00	797.610,00	1.104.217,00
4.	Druga imovina	155.708,00	259.741,00	251.466,00
	Ukupno	15.897.237,00	15.852.733,00	15.781.932,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Jarmina koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 44.504,00 kn ili 0,3 %, a koncem 2014. manja je za 70.801,00 kn ili 0,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 15.781.932,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 84,6 %, zemljište sa 6,8 %, druga imovina sa 7,0 % i imovina u pripremi s 1,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi odnosi se na sufinanciranje projektne dokumentacije za izgradnju odvodnje te ulaganje u projekt Etno selo i izgradnju solarne elektrane, čija je izgradnja u tijeku (prema utvrđenoj dinamici). 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 4.138.197,00 kn. Prema prikupljenim podacima, Općina Jarmina je od 2012. do 2014. upravljala poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem te je ostvarivala prihode od zakupa zemljišta. Prihodi od zakupa zemljišta su ostvareni za 2012. u iznosu 1.140,00 kn, za 2013. u iznosu 5.640,00 kn te za 2014. u iznosu 1.140,00 kn.

Prema podacima Općine Jarmina (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s 13 poslovnih prostora, četiri stana te 110 791 m² 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 Općine Jarmina.

Tablica broj 51

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	13	13	13
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 270	2 270	2 270
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	4	4	4
2.	Površina stanova u m ²	290	290	290
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	110 402	110 402	110 791

Vrijednost stanova i dijela poslovnih prostora koncem 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama Općine.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Jarmina koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.080.155,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 13.346.094,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.841.362,00 kn ili 28,8 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Jarmina kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vinkovci te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

U zemljišnim knjigama je na dvije nekretnine upisano još društveno vlasništvo, a trebale bi biti u vlasništvu Općine. Za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti te dio poslovnih zgrada, odnosno prostora, zemljišta, cesta i parkirališta, groblja i javnih površina, dok je evidentiran dio nekretnina koje nisu u vlasništvu Općine. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Jarmina 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Jarmina je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine (nabavna i otpisana). Po vrsti, količini i vrijednosti vode se samo građevinski objekti. 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 Jarmina nije ustrojila registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Prema podacima Općine Jarmina na nekretninama u vlasništvu nema upisanih hipoteka i ne vode se sudski sporovi vezano uz nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Jarmina 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 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 poslovnim knjigama evidentirati zemljište po vrsti, količini i vrijednosti te evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općine raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Jarmina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njeno donošenje. Općina Jarmina donijela je plan upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Jarmina za 2015., kojim je odredila kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere.

Od 2012. do 2014. Općina Jarmina je davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove na korištenje bez naknade, zemljište (javne površine za vrijeme mjesnog blagdana) u zakup te kupila zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem utvrđeni su i internim aktom Općine Jarmina, odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine iz 2014. Spomenutom odlukom utvrđeni su uvjeti, način i postupci gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine kao što je prodaja, kupnja i zamjena nekretnina u vlasništvu Općine, osnivanje prava građenja, služnosti i zaloga na nekretninama te zakup građevinskog i drugog zemljišta. Navedenom odlukom određen je način utvrđivanja vrijednosti nekretnina po kojoj se kupuju (procjena sudskog vještaka, pribavljeni podaci o tržišnim vrijednostima iz službenih evidencija i drugo). Internim aktima Općine nije reguliran zakup poslovnih prostora i najam stanova.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Jarmina vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Jarmina. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Jarmina je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 13 poslovnih prostora površine 2 270 m², četiri stana površine 290 m² i 110 791 m² zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa zemljišta u iznosu 7.920,00 kn te rashode za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 40.000,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostori površine 445 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 250 m² koristi proračunski korisnik državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 40 m² koristi politička stranka bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 940 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 280 m² dana su u zakup trgovačkim društvima u privatnom vlasništvu, a dva poslovna prostora površine 315 m² 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, a jedan poslovni prostor je prikladan za upotrebu, ali u 2014. na raspisani natječaj nije primljena nijedna prihvatljiva ponuda).

Koncem 2014. u zakupu su dva poslovna prostora. Jedan poslovni prostor površine 195 m² dan je 1971. u zakup na 50 godina, bez plaćanja zakupnine, jer su zakupoprimcu bila priznata ulaganja u poslovni prostor. Drugi poslovni prostor dan je u zakup na temelju javnog natječaja provedenog u 2012., u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke općinskog vijeća. Poslovni prostor dan je u zakup na deset godina uz zakupninu u iznosu 1.900,00 kn, a zakupoprimac nije bio obvezan 27 mjeseci (do konca 2014.) plaćati zakupninu zbog priznatih ulaganja u poslovni prostor u iznosu 51.362,00 bez poreza na dodanu vrijednost (prostor nije zadovoljavao uvjete za davanje u zakup, što je bilo navedeno i u natječajnoj dokumentaciji).

Šest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, a jedan poslovni prostor političkoj stranci bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina Jarmina. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. 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 ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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 poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnog prostora s proračunskim korisnikom državnog proračuna nije zaključen ugovor kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora.

Koncem 2014. Općina Jarmina je upravljala i raspolagala s četiri stana (stambena objekta) ukupne površine 290 m² koje koriste zaštićeni najmoprimci bez plaćanja najamnine. Za dva stana površine 200 m² u tijeku su aktivnosti radi prodaje stanova (parcelacija katastarskih čestica na kojima se stanovi nalaze, procjena vrijednosti, energetska certifikat i drugo).

U 2014. Općina Jarmina je kupila zemljište površine 389 m² za 40.000,00 kn (cijena utvrđena prema podacima o kupoprodaji sličnih nekretnina na području Općine). Kupnja zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture (proširenje parkirališta uz poslovnu zgradu) na temelju odluke općinskog vijeća u skladu s Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine.

Koncem 2014. Općina Jarmina je raspolagala sa 110 791 m² 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. davala je na korištenje zemljište (javne površine) za postavljanje ljetnih terasa i zabavnih radnji za vrijeme mjesnog blagdana te ostvarila prihode u iznosu 7.920,00 kn u skladu s općinskom odlukom.

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 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 poslovne prostore koji nisu u zakupu ili nisu uvjetni za davanje u zakup, poduzimati mjere za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Jarmina je imala četiri zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu i dva u vlastitom komunalnom pogonu) te tri u programu pomoć u kući i 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 Lovas

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Lovas kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 42,52 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća dva naselja s 1 217 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 24.542.833,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 959.000,00 kn ili 4,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 23.361.831,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.181.002,00 kn.

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

Tablica broj 52

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lovas 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)	474.050,00	474.050,00	474.050,00
2.	Građevinski objekti	18.650.898,00	20.447.631,00	20.638.495,00
3.	Imovina u pripremi	304.456,00	49.933,00	887.732,00
4.	Druga imovina	1.253.338,00	1.424.344,00	1.361.554,00
	Ukupno	20.682.742,00	22.395.958,00	23.361.831,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lovas koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.713.216,00 kn ili 8,3 %, a koncem 2014. veća je za 965.873,00 kn ili 4,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 23.361.831,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 88,4 %, druga imovina s 5,8 %, imovina u pripremi s 3,8 % i zemljište s 2,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, knjige te nematerijalnu imovinu. Imovina u pripremi se odnosi na izradu projektne dokumentacije za izgradnju autobusnih stajališta te izgradnju komunalnih vodnih građevina, čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.013.052,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 108.841,00 kn, što čini 2,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 53

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	39.140,00	48.110,00	60.537,00
2.	Prodaja zemljišta	49.757,00	0,00	47.518,00
3.	Zakup zemljišta	0,00	972,00	786,00
	Ukupno	88.897,00	49.082,00	108.841,00

Općina Lovas je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 246.820,00 kn.

Prema podacima Općine Lovas (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s 21 poslovnim prostorom, šest stanova te 171 523 m² 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 Općine Lovas.

Tablica broj 54

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Lovas 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	20	21
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 788	3 088	3 266
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	6	6	6
2.	Površina stanova u m ²	460	460	460
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	204 737	171 523	171 523

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Lovas koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 474.050,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 20.638.495,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata, se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 9.977.120,00 kn ili 48,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Lovas kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vukovar te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U zemljišnim knjigama nema nekretnina na kojima je upisano društveno vlasništvo, a trebale bi biti vlasništvo Općine. Podaci u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio cesta, parkirališta i javnih površina. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Lovas 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Lovas 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 Lovas nije ustrojila registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj evidenciji nisu istovjetni podacima u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima, što nije u skladu s računovodstvenim propisima. Popis nefinancijske imovine je obavljen prema stanjima iskazanim u analitičkim evidencijama i popisom nisu utvrđene razlike između evidentiranog stanja u glavnoj knjizi i analitičkim evidencijama. Popisom nije popisana imovina u pripremi.

Općina Lovas je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila prijavu na Projekt 200. Projektom je od Republike Hrvatske zatražila dvije nekretnine (zemljišta) za proširenje poduzetničke zone i izgradnju reciklažnog dvorišta. Do listopada 2015. zahtjev za dodjelu nije riješen. Prema podacima Općine Lovas na nekretninama u vlasništvu nema upisanih hipoteka i ne vode se sudski sporovi vezano uz nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Lovas 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 uskladiti podatke o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji i glavnoj knjizi. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Lovas nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Lovas je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove na korištenje bez naknade te zemljište na korištenje. Prodavala je zemljište u poslovnoj zoni, stjecala zemljište (darovanje i raskid ugovora o kupoprodaji) te nabavljala (izgradila) poslovne prostore.

Prodaja zemljišta u poslovnoj zoni, davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje, stanova i zemljišta na korištenje 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 prodavati, davati u zakup i na korištenje te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa.

Pojedinačne odluke tijela Općine Lovas vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Lovas je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 21 poslovnim prostorom površine 3 266 m², šest stanova površine 460 m² i 171 523 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 147.787,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 97.275,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 1.758,00 kn. U istom razdoblju ostvarila je rashode za nabavu (izgradnju) poslovnih prostora u iznosu 1.731.603,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, četiri poslovna prostora površine 1 655 m² koristi Općina za svoje potrebe, šest poslovnih prostora površine 881 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 520 m² dano je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu, a šest poslovnih prostora površine 210 m² se ne koristi (jedan je izvan upotrebe, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njegovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu, dok je pet poslovnih prostora prikladno za upotrebu, ali na objavljeni javni natječaj u 2014. nisu prispjele ponude).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora dan je u zakup poslovni prostor površine 120 m² (uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 100,00 kn) dotadašnjem zakupniku (koji je uredno podmirio obveze iz ugovora o zakupu), a tri poslovna prostora površine 398 m² dana su u zakup na temelju javnih natječaja, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 4.600,00 kn. Postupak i uvjeti javnog natječaja određeni su odlukom općinskog vijeća. Osim spomenutoga, dan je u zakup poslovni prostor površine 2 m² na krovu poslovnog objekta za postavljanje elektroničke komunikacijske opreme, na temelju odluke općinskog vijeća (vezano uz pismo namjere), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 350 EUR. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspoložuje (osim onih koji se ne koriste) dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade, odnosno zakupnine.

Šest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka općinskog poglavarstva, odnosno 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 ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Lovas je upravljala i raspolagala sa šest stanova ukupne površine 460 m², od kojih je stan površine 60 m² dan na korištenje zaštićenom najmoprimcu bez plaćanja najamnine, četiri stana površine 240 m² su dana na korištenje za službene potrebe bez plaćanja najamnine, a jedan stan površine 160 m² (očasna imovina) se ne koristi (ne zadovoljava uvjete za korištenje, odnosno davanje u najam, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njegovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu). Stanovi su dani u najam na temelju ugovora zaključenih u skladu s pojedinačnim odlukama općinskog poglavarstva, odnosno načelnika.

Općina Lovas stekla je u 2012., na temelju ugovora o darovanju, zemljište površine 16 543 m² za izgradnju spomen područja Minsko polje (vrijednost zemljišta 55.000,00 kn), a u 2014. zemljište u poduzetničkoj zoni površine 46 340 m², na temelju raskida kupoprodajnih ugovora iz ranijih godina (nakon što kupci nisu ispunili obveze iz ugovora o kupoprodaji, odnosno nisu izgradili gospodarske objekte i započeli s obavljanjem djelatnosti). Općina je od 2012. do 2014. prodala jedanaest zemljišta u poslovnoj zoni ukupne površine 96 097 m² (od čega 46 340 m² u 2014.). Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odlukama općinskog vijeća. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 97.275,00 kn.

Koncem 2014. Općina Lovas je raspolagala sa 171 523 m² zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina je u 2013. dala na korištenje zemljište površine 27 m² za postavljanje kioska, na temelju odluke načelnika. Ugovor je zaključen na pet godina uz tromjesečnu naknadu za korištenje javne površine u iznosu 486,00 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. Nadalje, predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspoložuje te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za poslovne prostore koji nisu u zakupu ili nisu uvjetni za davanje u zakup te stan koji nije uvjetan za davanje u najam poduzimati mjere za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Markušica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Markušica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 74,29 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća pet naselja s 2 576 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 13.753.555,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 15.295,00 kn ili 0,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.441.323,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.312.232,00 kn.

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

Tablica broj 55

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Markušica 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)	2.347.722,00	2.347.722,00	2.347.722,00
2.	Građevinski objekti	4.746.998,00	5.335.672,00	5.329.192,00
3.	Imovina u pripremi	1.355.363,00	1.355.363,00	1.355.363,00
4.	Druga imovina	422.490,00	413.862,00	409.046,00
	Ukupno	8.872.573,00	9.452.619,00	9.441.323,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Markušica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 580.046,00 kn ili 6,5 %, a koncem 2014. manja je za 11.296,00 kn ili 0,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 9.441.323,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 56,4 %, zemljište s 24,9 %, imovina u pripremi s 14,4 % i druga imovina s 4,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi odnosi se na izgradnju kapelica na grobljima, a druga imovina na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.625.835,00 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 63.069,00 kn, što čini 2,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 56

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	64.642,00	25.884,00	58.869,00
2.	Zakup zemljišta	4.200,00	4.200,00	4.200,00
	Ukupno	68.842,00	30.084,00	63.069,00

Općina Markušica je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 161.995,00 kn.

Prema podacima Općine Markušica (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s 23 poslovna prostora te 545 426 m² zemljišta. Općina nema stanova u vlasništvu.

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

Tablica broj 57

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Markušica 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	2 547	2 547	2 547
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	545 426	545 426	545 426

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Markušica koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.347.722,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 5.329.192,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.848.875,00 kn ili 53,5 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Markušica kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vukovar, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U zemljišnim knjigama je na jednoj nekretnini upisano još društveno vlasništvo, a trebala bi biti u vlasništvu Općine. Za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih zgrada, odnosno prostora, zemljišta, cesta i parkirališta te groblja i javnih površina. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Markušica nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Markušica 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 Markušica nije ustrojila registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj evidenciji nisu istovjetni podacima u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obuhvaćena sva imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Popisne liste dugotrajne imovine za većinu popisane imovine ne sadrže naturalne, a za svu popisanu imovinu ne sadrže novčane izraze. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu.

Prema podacima Općine Markušica na nekretninama u vlasništvu nema upisanih hipoteka i ne vode se sudski sporovi vezano uz nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Markušica 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 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 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, predlaže se uskladiti podatke o vrijednosti nefinancijske imovine u analitičkoj evidenciji i glavnoj knjizi. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Markušica nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Markušica je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te zemljište u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Markušica, odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine i Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine, određeni su postupci, uvjeti i načini stjecanja i raspolaganja nekretninama (prodaja, zasnivanje prava služnosti, prava zaloge, prava dogradnje, zakup, zaključivanje ugovora o ortaštvu i darovanje).

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, propisani su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore. Nadalje, propisano je da se poslovni prostori mogu dati na korištenje bez naknade pravnim osobama kojima je Općina vlasnik ili pretežiti vlasnik, kao i humanitarnim, kulturnim i socijalnim, zdravstvenim, školskim i sličnim ustanovama, neprofitnim organizacijama i udrugama od mjesnog ili javnog interesa, a načelnik svojim zaključkom odlučuje o davanju na korištenje te roku i načinu njegova korištenja. Odlukom nisu utvrđeni kriteriji, mjerila i uvjeti za dodjelu poslovnih prostora na korištenje bez naknade.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Markušica vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Markušica je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 23 poslovna prostora površine 2 547 m² i 545 426 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. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 149.395,00 i zakupa zemljišta u iznosu 12.600,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, šest poslovnih prostora površine 1 080 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 95 m² koristi trgovačko društvo u većinskom vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 35 m² koristi tijelo državne uprave bez plaćanja zakupnine, deset poslovnih prostora površine 965 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 196 m² dana su u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 176 m² se ne koriste (dva su izvan upotrebe, jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu, dok je jedan poslovni prostor prikladan za upotrebu, ali u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njegovo davanje u zakup).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora dana su u 2014. u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 196 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.528,00 kn. Ugovori su zaključeni s dotadašnjim zakupnicima, odabranim ranijih godina na temelju javnog natječaja, koji su uredno podmirili svoju obvezu. 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.

Deset poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama na temelju odluka općinskog poglavarstva, odnosno načelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za tri poslovna prostora plaćaju korisnici prostora, a za sedam poslovnih prostora plaća Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnih prostora s trgovačkim društvom u većinskom vlasništvu Općine nije zaključen ugovor kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća Općina. S tijelom državne uprave zaključen je ugovor i tijelo državne uprave plaća režijske troškove.

Koncem 2014. Općina Markušica je raspolagala s 545 426 m² zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina je u 2013. dala u zakup na rok dvije godine 35 m² zemljišta za postavljanje privremenog izložbenog objekta, uz mjesečnu zakupninu 350,00 kn, dotadašnjem zakupniku koji je uredno podmirivao svoju obvezu iz ugovora o zakupu, u skladu s Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Općina Markušica koncem 2014. u poslovnim knjigama ima iskazanu vrijednost imovine u pripremi u iznosu 1.355.363,00 kn koja se odnosi na vrijednost ulaganja u objekte (kapelice na grobljima) započete ranijih godina. Navedeni projekti nisu dovršeni, nisu planirani izvori financiranja te rokovi završetka.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Općine, zaključiti ugovor odnosno sporazum kojim se treba urediti 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. 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). Također se predlaže u skladu s financijskim mogućnostima poduzeti aktivnosti kako bi se investicije koje se vode kao imovina u pripremi završile u cilju stavljanja objekata u funkciju za koju su namijenjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Negoslavci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Negoslavci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 21,21 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća jedno naselje s 1 472 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 4.191.765,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 482.350,00 kn ili 10,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 3.838.011,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 353.754,00 kn.

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

Tablica broj 58

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	4.386.242,00	4.113.431,00	3.832.259,00
2.	Druga imovina	19.921,00	6.990,00	5.752,00
	Ukupno	4.406.163,00	4.120.421,00	3.838.011,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Negoslavci koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 285.742,00 kn ili 6,5 %, a koncem 2014. manja je za 282.410,00 kn ili 6,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 3.838.011,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 99,9 % i druga imovina s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na umjetnička djela i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 1.211.475,00 kn. Prema prikupljenim podacima, Općina Negoslavci je od 2012. do 2014. upravljala poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, a u 2012. je ostvarila prihode od zakupa zemljišta u iznosu 900,00kn.

Prema podacima Općine Negoslavci, koncem 2014. Općina raspolaže s četiri poslovna prostora, jednim stanom te 45 737 m² 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 Negoslavci

Tablica broj 59

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Negoslavci 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	4	4	4
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	831	831	831
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	120	120	120
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	45 737	45 737	45 737

Vrijednost zemljišta nije evidentirana u poslovnim knjigama Općine.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Negoslavci koncem 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 3.832.259,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.117.781,00 kn ili 55,3 %.

Vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Negoslavci kao jedinice lokalne samouprave, na dio građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vukovar te na dio građevinskih objekata za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Općine, nema nekretnina gdje je upisano još društveno vlasništvo, a koje bi trebale biti vlasništvo Općine. Podaci u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni.

U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište, dio cesta i parkirališta, groblje i javne površine. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Negoslavci nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Negoslavci je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju građevinskih objekata 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 Negoslavci nije ustrojila registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Prema podacima Općine Negoslavci na nekretninama u vlasništvu nema upisanih hipoteka i ne vode se sudski sporovi vezano uz nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Negoslavci upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Negoslavci nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Negoslavci je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore na korištenje bez naknade i zemljište u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Negoslavci, odnosno Odlukom o korištenju općinskih prostora i Odlukom o utvrđivanju zakupnine za građevinsko zemljište.

Odlukom o korištenju općinskih prostora određeni su korisnici poslovnih prostora, te uvjeti korištenja. Odlukom o utvrđivanju zakupnine za građevinsko zemljište određen je način i postupak utvrđivanja zakupnine te visina i način plaćanja zakupnine za privremeno korištenje građevinskog zemljišta. U 2015. donesena je Odluka o davanju u zakup javnih površina radi postavljanja privremenih objekata, kojom su utvrđeni uvjeti i postupak za davanje u zakup.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Negoslavci vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Negoslavci 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 Negoslavci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s četiri poslovna prostora površine 831 m², jednim stanom površine 120 m² i 45 737 m² zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa zemljišta u iznosu 900,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 300 m² koristi Općina za svoje potrebe, a tri poslovna prostora površine 531 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine.

Tri poslovna prostora dana su na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka načelnika i općinskog vijeća iz ranijih godina. S jednom udrugom je zaključen ugovor. Za dva poslovna prostora režijske troškove plaćaju korisnici prostora, a za jedan Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Općina Negoslavci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 120 m², koji je izvan upotrebe, jer ne zadovoljava uvjete za davanje u najam (u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njegovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu).

Koncem 2014. Općina Negoslavci je raspolagala s 45 737 m² zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. U 2012. dala je u zakup 15 m² zemljišta (javnih površina) za postavljanje ljetne terase, na pet mjeseci, uz mjesečnu zakupninu 150,00 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 Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Nadalje, predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za koji nije uvjetan za stanovanje poduzeti mjere za njegovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Nijemci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Nijemci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 224,68 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća osam naselja s 4 715 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 111.374.775,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 53.538.676,00 kn ili 92,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 92.324.718,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 19.050.057,00 kn.

U tablici broj 60 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Nijemci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 60

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Nijemci 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)	7.417.675,00	8.464.649,00	49.230.867,00
2.	Građevinski objekti	22.967.986,00	22.653.380,00	28.284.028,00
3.	Imovina u pripremi	2.027.756,00	5.442.125,00	10.389.812,00
4.	Druga imovina	3.712.763,00	3.668.750,00	4.420.011,00
	Ukupno	36.126.180,00	40.228.904,00	92.324.718,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Nijemci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.102.724,00 kn ili 11,4 %, a koncem 2014. veća je za 52.095.814,00 kn ili 129,5 % u odnosu na 2013. Značajno povećanje vrijednosti imovine rezultat je sustavnog provođenja aktivnosti na utvrđivanju stvarnog stanja imovine te evidentiranju u poslovnim knjigama.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 92.324.718,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 53,3 %, građevinski objekti s 30,6 %, imovina u pripremi s 11,3 % i druga imovina s 4,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi najvećim dijelom odnosi se na izgradnju odvodnje, cesta, infrastrukture u poslovnoj zoni i društvenog doma, čija je izgradnja u tijeku (prema utvrđenoj dinamici). 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 14.416.339,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa zemljišta) ostvareni su u iznosu 56.879,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 61 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja zemljištem Općine Nijemci za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 61

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja zemljištem
Općine Nijemci za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja zemljišta	0,00	40.389,00	40.389,00
2.	Zakup zemljišta	9.950,00	10.880,00	16.490,00
	Ukupno	9.950,00	51.269,00	56.879,00

Općina Nijemci je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem u ukupnom iznosu 118.098,00 kn.

Prema podacima Općine Nijemci (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s tri poslovna prostora i 4 089 872 m² zemljišta, a nema stanova u svome vlasništvu.

U tablici broj 62 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Nijemci.

Tablica broj 62

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Nijemci 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	613	613	613
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	4 089 872

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Nijemci koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 49.230.867,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 28.284.028,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.033.687,00 kn ili 7,2 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Nijemci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vinkovci te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Općine, nema nekretnina gdje je upisano još društveno vlasništvo, a koje bi trebale biti vlasništvo Općine. Podaci u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni. Prema prikupljenim podacima, u poslovnim knjigama evidentirane su sve nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Općine.

Općina Nijemci je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti. Nakon završetka katastarske izmjere i usklađenja stanja u zemljišnim knjigama (gruntovnici i katastru), provedeni su u 2014. postupci utvrđivanja i evidentiranja stvarnog stanja imovine u poslovnim knjigama. Postupak procjene vrijednosti neevidentirane imovine proveden je prema Uputi o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno internom procjenom (po internom povjerenstvu na temelju usporedne metode koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugo) i po ovlaštenom procjenitelju (kod raspolaganja nekretninama). U analitičku evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine uneseni su podaci za zemljište i objekte (naziv, inventurni broj, godina nabave, nabavna i sadašnja vrijednost, katastarska čestica, katastarska općina, površina), te nerazvrstane ceste (inventurni broj, dužina, ulica, katastarska općina i katastarska čestica i drugo). U tijeku su aktivnosti na razvrstavanju nekretnina prema namjeni.

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 Nijemci nije ustrojila registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Prema podacima Općine, Općina Nijemci nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka i ne vodi sudske sporove vezano uz nekretnine. Općina je u 2011. stekla, bez naknade (od Republike Hrvatske) nekretninu površine 127 404 m² u vrijednosti 2.548.080,00 kn na temelju ugovora o prijenosu vlasništva, a odnosi se na nekretninu za potrebe osnivanja Poduzetničke zone Nijemci.

Državni ured za reviziju predlaže 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 Nijemci nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Nijemci je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore na korištenje bez naknade i zemljište u zakup te prodavala zemljište u poslovnoj zoni.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Nijemci, odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine, Programom razvoja gospodarstva Općine Nijemci i Odlukom o uvjetima, načinu i postupku provedbe natječaja za zakup i kupoprodaju poslovnih prostora u vlasništvu Općine. Navedenim odlukama uređena je prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, prava služnosti, razvrgnuće suvlasničke zajednice i darovanje nekretnina, te zakup ili najam nekretnina. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup tijelima državne uprave, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnina, odnosno davanja na korištenje bez naknade.

Programom razvoja gospodarstva Općine Nijemci određena je prodaja nekretnina na temelju javnog natječaja, te da se početna prodajna cijena nekretnina određuje na temelju procijene tržišne vrijednosti nekretnina ovlaštenog sudskog vještaka.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Nijemci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 613 m² i 4 089 872 m² 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa zemljišta u iznosu 37.320,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 80.778,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 600 m² koristi Općina za svoje potrebe, a dva poslovna prostora površine 13 m² dana su na korištenje, bez naknade, tijelima državne uprave. Režijske troškove plaćaju korisnici.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga 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. S tijelima državne uprave nisu zaključeni ugovori, kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Općina Nijemci je raspolagala s 4 089 872 m² zemljišta. Prihodi od zakupa zemljišta ostvareni su na temelju ugovora i rješenja o korištenju javnih površina za postavljanje ljetnih terasa prema Odluci o naknadi za korištenje javnih površina. U 2013. Općina je na temelju javnog natječaja prodala dva zemljišta u poduzetničkoj zoni površine 5 529 m² za 80.778,00 kn. Prodaja je obavljena u skladu s odredbama Odluke o raspolaganju nekretninama i Programom razvoja gospodarstva Općine Nijemci.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje tijelima državne uprave, zaključiti ugovore odnosno sporazume kojima se trebaju urediti međusobna prava i obveze vezana uz korištenje poslovnih prostora. Predlaže se utvrditi namjenu svih nekretnina s kojima Općina 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.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Nijemci je imala deset zaposlenika (sedam u upravnim odjelima, dva u komunalnom pogonu i jednog dužnosnika) te sedam u javnim radovima, četiri na projektima financiranim iz sredstava Europske unije te tri 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 dva upravna odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Nuštar

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Nuštar kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 43,33 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća tri naselja s 5 772 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 43.565.681,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.435.974,00 kn ili 3,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 25.762.608,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 17.803.073,00 kn.

U tablici broj 63 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Nuštar na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 63

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Nuštar 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)	5.366.773,00	5.376.379,00	5.556.379,00
2.	Građevinski objekti	19.086.711,00	18.706.578,00	18.181.877,00
3.	Druga imovina	1.980.194,00	1.896.092,00	2.024.352,00
	Ukupno	26.433.678,00	25.979.049,00	25.762.608,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Nuštar koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 454.629,00 kn ili 1,7 %, a koncem 2014. manja je za 216.441,00 kn ili 0,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 25.762.608,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 70,6 %, zemljište s 21,6 % i druga imovina s 7,8 %. 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.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 9.503.563,00 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 141.471,00 kn, što čini 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka. Prihodi od stanova nisu ostvareni.

U tablici broj 64 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Nuštar za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 64

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	19.400,00	49.195,00	70.680,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	536.900,00	0,00
3.	Zakup zemljišta	68.926,00	68.133,00	70.791,00
	Ukupno	88.326,00	654.228,00	141.471,00

Općina Nuštar je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 884.025,00 kn.

Prema podacima Općine Nuštar (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s 32 poslovna prostora, dva stana te 650 282 m² zemljišta.

U tablici broj 65 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Nuštar.

Tablica broj 65

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	32	32	32
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 882	4 882	4 882
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	0	0	2
2.	Površina stanova u m ²	0	0	150
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	655 651	650 282	650 282

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Nuštar koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 5.556.379,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 18.181.877,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 6.024.357,00 kn ili 33,1 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Nuštar kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vinkovci te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Općine, podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio građevinskih objekata i zemljišta. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Nuštar 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Nuštar 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 Nuštar nije ustrojila registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Prema podacima Općine, Općina Nuštar nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka i ne vodi sudske sporove vezano uz nekretnine. Općina je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila prijavu na Projekt 200, prema kojoj je od Republike Hrvatske zatražila šest nekretnina (zemljište i građevinski objekti koji su uglavnom u lošem stanju), a koristila bi ih za poduzetničku zonu, dječje igralište, izgradnju dječjeg vrtića, odlagalište otpada, društveni dom i restoran. Građevinski objekt na katastarskoj čestici broj 1672, katastarska općina Nuštar, Općina iznajmljuje za poslovne prostore, a čestica se vodi u vlasništvu Republike Hrvatske i nalazi se u programu raspolaganja poljoprivrednim zemljištem. U 2012. Općina je predala zahtjev Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za prijenos vlasništva za spomenutu nekretninu. Do vremena obavljanja revizije, zahtjevi nisu riješeni.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Nuštar upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Nuštar nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom te godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Nuštar je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje, zemljište u zakup te prodavala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Nuštar, odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine je uređeno stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenje postupka otuđenja nekretnina, te ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama. Osim spomenutih oblika raspolaganja, Odlukom o gospodarenju nekretninama obuhvaćena je zamjena, zakup zemljišta i darovanje, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. Internim aktima Općine nije reguliran zakup poslovnih prostora.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Nuštar je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 32 poslovna prostora površine 4 882 m², dva stana površine 150 m² i 650 282 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 139.275,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 207.850,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 536.900,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 250 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 150 m² koristi proračunski korisnik (dječji vrtić) bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 45 m² koriste dvije političke stranke bez plaćanja zakupnine, 23 poslovna prostora površine 2 115 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a pet poslovnih prostora površine 2 322 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora dano je u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 2 322 m² uz mjesečne zakupnine od 1.200,00 kn do 2.500,00 kn. Poslovni prostori dani su u zakup trgovačkim društvima s kojima su zaključeni ugovori.

Poslovni prostori dani su na korištenje udrugama i političkim strankama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka općinskog poglavarstva, odnosno načelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. 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. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

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 Nuštar je imala na raspolaganju dva stana ukupne površine 150 m², koje je Općina stekla na temelju rješenja o nasljeđivanu (ošasna imovina). Odnosi se na dvije kuće u lošem stanju koje koncem 2014. nisu bile dane u najam. Prema procjeni povjerenstva, koje je imenovala Općina, vrijednost spomenutih nekretnina procijenjena je u iznosu 330.000,00 kn. U 2014. Općina Nuštar nije poduzela aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u funkciju.

Od 2012. do 2014. Općina Nuštar je ostvarila prihode od zakupa zemljišta u iznosu 207.850,00 kn. Odnose se na zakup javnih površina, osnivanje prava građenja i zakup nekretnina za postavljanje telekomunikacijske opreme. U skladu s odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama, u 2005. i 2007. Općina je s dva teleoperatera zaključila ugovor o zakupu nekretnina za postavljanje telekomunikacijske opreme te ugovor o osnivanju prava građenja na nekretnini u vlasništvu Općine. U ugovorima su određeni vrijeme zakupa, mjesečne naknade i drugo.

Koncem 2014. Općina Nuštar je raspolagala sa 650 282 m² zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. U 2012. Općina je stekla 1 994 m² zemljišta u vrijednosti 101.694,00 kn, na temelju sporazuma o raskidu kupoprodajnog ugovora zbog neplaćanja. U 2013. je prodano zemljište površine 5 369 m² po cijeni 536.900,00 kn radi izgradnje benzinske postaje. Prodaja zemljišta obavljena je u skladu s odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine, odnosno na temelju javnog natječaja i po tržišnoj cijeni (početna cijena određena na temelju procjene sudskog vještaka).

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 kad 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 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. Također, predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za stanove koje nisu uvjetni za stanovanje, poduzimati mjere za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

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

Općina Privlaka

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Privlaka kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 52,41 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća jedno naselje s 2 962 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 25.298.085,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.935.670,00 kn ili 13,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 18.136.670,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.161.415,00 kn.

U tablici broj 66 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Privlaka na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 66

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Privlaka 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)	17.000,00	17.000,00	17.000,00
2.	Građevinski objekti	12.677.267,00	13.463.547,00	16.532.202,00
3.	Druga imovina	2.063.897,00	1.830.989,00	1.587.468,00
	Ukupno	14.758.164,00	15.311.536,00	18.136.670,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Privlaka koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 553.372,00 kn ili 3,7 %, a koncem 2014. veća je za 2.825.134,00 kn ili 18,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 18.136.670,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 91,2 %, druga imovina s 8,7 % i zemljište s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 7.179.675,00 kn. Prema prikupljenim podacima, Općina Privlaka je od 2012. do 2014. upravljala poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem te je ostvarivala prihode od zakupa poslovnih prostora. Prihodi od zakupa poslovnih prostora su ostvareni za 2012. u iznosu 203.085,00 kn, za 2013. u iznosu 172.475,00 kn te za 2014. u iznosu 157.182,00 kn, što čini 2,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Prema podacima Općine Privlaka (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s pet poslovnih prostora, jednim stanom te 728 m² zemljišta.

U tablici broj 67 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Privlaka.

Tablica broj 67

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Privlaka 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	461	461	461
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	68	68	68
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	728	728	728

U poslovnim knjigama Općine koncem 2014., veći dio vrijednosti zemljišta nije iskazan.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Privlaka koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 17.000,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 16.532.202,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.549.191,00 kn ili 15,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Privlaka kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Otok te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Općine, za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru.

U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti te dio poslovnih zgrada, odnosno prostora, zemljišta, ceste i parkirališta, groblja i javnih površina. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Privlaka 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Privlaka je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine. Po vrsti, količini i vrijednosti vode se građevinski objekti, a druga imovina samo vrijednosno. 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 Privlaka nije ustrojila registar imovine.

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

Prema podacima Općine, Općina Privlaka nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka i ne vodi sudske sporove vezano uz nekretnine. Općina je u ranijim godinama (2010.) dostavila Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom zahtjev (u 2015. i požurnicu) za darovanje zemljišta površine 179 221 m², koje bi koristila za izgradnju gospodarske zone. Do vremena obavljanja revizije (listopad 2015). zahtjev za dodjelu nije riješen.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Privlaka 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 pokrenuti postupak za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati zemljište po vrsti, količini i vrijednosti te svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Privlaka nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Privlaka je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđuju se internim aktima. Općina nije donijela interne akte, a raspolaganja nekretninama obavljana su prema pojedinačnim odlukama općinskog poglavarstva, odnosno načelnika prema odredbama Statuta i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

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 Privlaka te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Privlaka je koncem 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 461 m², jednim stanom površine 68 m² i 728 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 532.742,00 kn. U istom razdoblju ostvarila je rashode za ulaganja u obnovu stana u iznosu 300.968,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 200 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 250 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora ukupne površine 11 m² dana su u zakup za postavljanje bankomata i telekomunikacijske opreme uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora dana su u 2010. putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 250 m² uz ugovorene mjesečne zakupnine u iznosu 2.660,00 kn i 4.800,00 kn. Poslovni prostori dani su u zakup trgovačkim društvima s kojima su zaključeni ugovori.

Općina Privlaka od 2012. do 2014. je ostvarila rashode za ulaganja u obnovu stana u iznosu 300.968,00 kn. Koncem 2014. stan nije iznajmljen. Prema obrazloženju odgovorne osobe, Općina je obnovila stan za smještaj liječnika, jer se poduzimaju aktivnosti da se na području Općine otvori stomatološka ambulanta.

Koncem 2014. Općina Privlaka je raspolagala sa 728 m² zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina poduzima aktivnosti za evidentiranje stvarnog stanja zemljišta u poslovnim knjigama Općine.

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.

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

Koncem 2014. Općina Privlaka je imala osam zaposlenika (sedam u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika) te četiri 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 Stari Jankovci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Stari Jankovci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 95,16 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća pet naselja s 4 404 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 49.703.070,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.483.351,00 kn ili 5,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 36.770.310,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 12.932.760,00 kn.

U tablici broj 68 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Stari Jankovci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 68

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Stari Jankovci
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)	244.117,00	290.257,00	570.864,00
2.	Građevinski objekti	28.989.995,00	29.316.879,00	31.146.336,00
3.	Druga imovina	4.492.582,00	4.840.301,00	5.053.110,00
	Ukupno	33.726.694,00	34.447.437,00	36.770.310,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Stari Jankovci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 720.743,00 kn ili 2,1 %, a koncem 2014. veća je za 2.322.873,00 kn ili 6,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 36.770.310,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 84,7 %, druga imovina s 13,7 % i zemljište s 1,6 %. 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.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 8.441.572,00 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 najma stanova) ostvareni su u iznosu 25.230,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 69 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Stari Jankovci za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 69

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	13.750,00	15.774,00	10.200,00
2.	Najam stanova	0,00	0,00	4.200,00
3.	Zakup zemljišta	17.894,00	15.520,00	10.830,00
	Ukupno	31.644,00	31.294,00	25.230,00

Općina Stari Jankovci je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 88.168,00 kn.

Prema podacima Općine Stari Jankovci (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s 42 poslovna prostora, dva stana te 784 482 m² zemljišta.

U tablici broj 70 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Stari Jankovci.

Tablica broj 70

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Stari Jankovci 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	43
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 061	4 061	4 159
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	126	126	126
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	784 482

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Stari Jankovci koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 570.864,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 31.146.336,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 7.916.221,00 kn ili 25,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Stari Jankovci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vinkovci te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Općine, za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio građevinskih objekata i zemljišta. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Stari Jankovci 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Stari Jankovci 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 Stari Jankovci nije ustrojila registar imovine.

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

Prema podacima Općine, Općina Stari Jankovci nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka i ne vodi sudske sporove vezano uz nekretnine. U ožujku 2013. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavljen je zahtjev za dodjelu zemljišta (dvije katastarske čestice 1635/1 i 1635/2 u katastarskoj općini Stari Jankovci) koje bi koristila za izgradnju resursnog centra - poslovnog inkubatora. U 2014. primljen je odgovor, kojim se odbija podneseni zahtjev.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Stari Jankovci 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 pokrenuti postupak za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Stari Jankovci nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom te nije donijela godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom za 2014. Općina je donijela godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom za 2015. u kojem su određeni kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja općinskom imovinom te izvedbene mjere u svrhu provođenja plana.

Općina Stari Jankovci je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te zemljište u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općina Stari Jankovci, odnosno Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine, Odlukom o određivanju visine zakupnine neizgrađenog građevinskog zemljišta na području općine i Odlukom o davanju stanova u najam.

Odlukom o gospodarenju nekretninama utvrđeni su uvjeti i postupci davanja u zakup javnih površina i poslovnih prostora u vlasništvu Općine. Nadalje, u odluci je navedeno da se nekretnine u vlasništvu Općine mogu otuđiti ili opteretiti samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po procjeni ovlaštenog procjenitelja. Također, u spomenutoj odluci je utvrđeno davanje nekretnina u zakup te osnivanje prava služnosti i prava građenja. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Općine i tijelima državne uprave, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, odnosno davanje na korištenje bez naknade.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Stari Jankovci. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Stari Jankovci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 43 poslovna prostora površine 4 159 m², dva stana površine 126 m² i 784 482 m² zemljišta. Od 2012. do 2014. Općina je naslijedila više nekretnina (ošasna imovina). 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. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 39.724,00 kn, najma stanova u iznosu 4.200,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 44.244,00 kn. U istom razdoblju ostvarila je rashode za nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 150.000,00 kn i nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 46.140,00 kn.

Od 2012. do 2014. Općina Stari Jankovci stekla je dvije nekretnine u vrijednosti 196.140,00 kn. U 2013. stekla je nekretninu (koja se sastoji od tri katastarske čestice 533, 534 i 535, katastarska općina Novi Jankovci u naravi kuća, dvorište i oranica u selu) površine 1 902 m² na temelju zaključenog ugovora s fizičkom osobom u iznosu 46.140,00 kn. Procjenu vrijednosti nekretnine utvrdila je Porezna uprava. Općinsko vijeće donijelo je odluku o kupnji spomenute nekretnine, prema kojoj se navodi da je kuća u ruševnom stanju, nalazi se kraj osnovne škole i predstavlja opasnost za učenike, a razlog kupnje je nabava zemljišta za školsko igralište. U 2014., na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenog s fizičkom osobom, stekla je nekretninu (katastarska čestica 227, katastarska općina Orolik, u naravi kuća, dvorište i oranica u selu) površine 1 932 m², koja je po procjeni Porezne uprave evidentirana u poslovnim knjigama u iznosu 150.000,00 kn. Spomenutu nekretninu, Općina je kupila za rad mjesnog odbora, a prije kupnje prikupljene su tri ponude, na temelju kojih je općinsko vijeće donijelo odluku o kupnji nekretnine.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga Općina Stari Jankovci koristi 27 prostora površine 2 633 m², jedan poslovni prostor površine 212 m² koristi trgovačkom društvu u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 18 m² koristi trgovačko društvo u državnom vlasništvu uz plaćanje zakupnine, jedan poslovni prostor površine 20 m² koristi tijelo državne uprave bez plaćanja zakupnine, 11 poslovnih prostora površine 1 156 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna prostora površine 120 m² se ne koriste (od kojih je jedan bio u zakupu do konca 2014., kada je raskinut ugovor zbog neplaćanja zakupnine). U 2014. proveden je javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora, na koji nisu primljene ponude.

Poslovni prostori dani su na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove plaća Općina Stari Jankovci. 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.

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

Koncem 2014. Općina Stari Jankovci upravljala je i raspolagala s dva stana ukupne površine 126 m². Stanovi su dani u najam na temelju zaključenih ugovora, jedan je zaključen koncem 2013. a drugi koncem 2014. uz ugovorene mjesečne zakupnine. Odluke o davanju stanova u najam donijelo je općinsko vijeće, nakon provedenih javnih natječaja.

Koncem 2014. Općina Stari Jankovci je raspolagala sa 784 482 m² zemljišta. Prihodi od zakupa zemljišta ostvareni su na temelju ugovora i rješenja o korištenju javnih površina za postavljanje ljetnih terasa, štandova i drugo u kojima su zakupnine obračunane prema Odluci o određivanju visine zakupnine neizgrađenog građevinskog zemljišta na području općine.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora u zakup zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. U slučaju kad 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 utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Stari Jankovci 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. Nadalje, predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za poslovne prostore koji nisu u upotrebi, poduzimati mjere za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

Koncem 2014. Općina Stari Jankovci je imala sedam zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika) te četiri 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 je donijela pisane procedure za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom, kojima je utvrdila poslove upravljanja i raspolaganja imovinom, odredila je zaposlenike i odgovorne osobe za obavljanje navedenih poslova.

Općina Stari Mikanovci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Stari Mikanovci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 54,50 km² i obuhvaća dva naselja s 2 945 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 33.911.520,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 502.938,00 kn ili 1,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 12.187.333,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 21.724.187,00 kn.

U tablici broj 71 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Stari Mikanovci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 71

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Stari Mikanovci 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)	2.686.131,00	2.686.131,00	2.686.131,00
2.	Građevinski objekti	9.206.401,00	8.907.417,00	8.757.221,00
3.	Imovina u pripremi	418.359,00	535.347,00	545.280,00
4.	Druga imovina	94.916,00	65.246,00	198.701,00
	Ukupno	12.405.807,00	12.194.141,00	12.187.333,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Stari Mikanovci koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 211.666,00 kn ili 1,7 %, a koncem 2014. manja je za 6.808,00 kn ili 0,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 12.187.333,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 71,9 %, zemljište s 22,0 %, imovina u pripremi s 4,5 % i druga imovina s 1,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi odnosi se na izradu projektne dokumentacije za adaptaciju doma kulture te ulaganja u izgradnju odvodnje, čija je izgradnja u tijeku (prema utvrđenoj dinamici). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, umjetnička djela te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.745.652,00 kn. Prema prikupljenim podacima, Općina Stari Mikanovci je od 2012. do 2014. upravljala poslovnim prostorima i zemljištem te je ostvarivala prihode od zakupa zemljišta. Prihodi od zakupa zemljišta su ostvareni za 2012. u iznosu 16.424,00 kn, za 2013. u iznosu 13.040,00 kn te za 2014. u iznosu 11.316,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Prema podacima Općine Stari Mikanovci (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s 14 poslovnih prostora te 120 392 m² zemljišta. Općina nema stanova u vlasništvu.

U tablici broj 72 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Stari Mikanovci.

Tablica broj 72

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Stari Mikanovci 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	1 482	1 482	1 482
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	120 392	120 392	120 392

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Stari Mikanovci koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.686.131,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 8.757.221,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata, se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.443.036,00 kn ili 27,9 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Stari Mikanovci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vinkovci te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U zemljišnim knjigama je na jednoj nekretnini upisano još društveno vlasništvo, a trebala bi biti u vlasništvu Općine. Za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru.

U poslovnim knjigama nije evidentiran stambeni objekt (ošasna imovina) te dio poslovnih objekata, zemljišta, cesta, parkirališta i javnih površina. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Stari Mikanovci 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Stari Mikanovci je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine (nabavna i otpisana). Po vrsti količini i vrijednosti vode se građevinski objekti. 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 Stari Mikanovci nije ustrojila registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Prema podacima Općine Stari Mikanovci na nekretninama u vlasništvu nema upisanih hipoteka i ne vode se sudski sporovi vezano uz nekretnine

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Stari Mikanovci 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 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 poslovnim knjigama evidentirati zemljište po vrsti, količini i vrijednosti te evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Stari Mikanovci nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Stari Mikanovci je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore na korištenje bez naknade te zemljište (javne površine) u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Stari Mikanovci, odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine, Odlukom o trgovini na malo izvan prodavaonica i Odlukom o naknadama za korištenje javnih površina.

Odlukom o raspolaganju nekretninama određeno je da se nekretnine u vlasništvu Općine mogu otuđiti ili njima raspolagati na drugi način na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Raspolaganjem se smatra prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti, odnosno tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrgnuće suvlasničke zajednice i darovanje nekretnina, te zakup zemljišta.

Odlukom o trgovini na malo izvan prodavaonica određeno je da se prodaja na javnim površinama može obavljati na temelju odobrenja načelnika i zaključenog ugovora. Odlukom o naknadama za korištenje javnih površina određena je visina naknada za postavljanje kioska, ljetnih terasa, zabavnih parkova te prodaju voća i povrća, jednokratnu prodaju i drugo. Propisano je da načelnik (na temelju zamolbe) donosi odluku kojom određuje mikrolokaciju, vrijeme trajanja zakupa i druge uvjete korištenja javne površine, a sa zakupoprimcima se zaključuju ugovori. Internim aktima nije regulirano davanje u zakup poslovnih prostora.

Interni akti Općine Stari Mikanovci vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Stari Mikanovci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 14 poslovnih prostora površine 1 482 m² i 120 392 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa zemljišta u iznosu 40.780,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, pet poslovnih prostora površine 793 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 295 m² koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 32 m² koriste proračunski korisnici državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 278 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 84 m² se ne koristi (prostor je izvan upotrebe jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njegovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu).

Pet poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama ranijih godina, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga 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. S proračunskim korisnicima državnog proračuna i proračunskim korisnikom Općine nisu zaključeni ugovori kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina.

Koncem 2014. Općina Stari Mikanovci je raspolagala sa 120 392 m² 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. davala je na korištenje zemljište (javne površine) za postavljanje zabavnog parka u vrijeme mjesnih blagdana te prodaju voća, povrća i cvijeća u skladu s odredbama Odluke o naknadama za korištenje javnih površina i Odluke o trgovini na malo izvan prodavaonica. U promatranom razdoblju prihodi od naknada za korištenje javnih površina ostvareni su u iznosu 40.780,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže 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 poslovni prostor koji nije uvjetan za davanje u zakup poduzeti aktivnosti za njegovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

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

Općina Štitar

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Štitar kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 40,12 km², a obuhvaća jedno naselje s 2 108 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 9.829.182,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 3.942.917,00 kn ili 28,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.226.521,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 602.661,00 kn.

U tablici broj 73 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Štitar na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 73

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Štitar 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)	1.495.676,00	5.559.646,00	1.495.676,00
2.	Građevinski objekti	3.992.371,00	7.834.493,00	7.642.226,00
3.	Druga imovina	105.082,00	55.354,00	88.619,00
	Ukupno	5.593.129,00	13.449.493,00	9.226.521,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Štitar koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 7.856.364,00 kn ili 140,5 %, a koncem 2014. manja je za 4.222.972,00 kn ili 31,4 % u odnosu na 2013. Vrijednosno značajnije promjene odnose se na zemljište koje je u 2013. evidentirano u iznosu 4.063.970,00 kn te u 2014. isknjiženo u istom iznosu, a odnose se na pogrešno evidentiranje poslovne promjene.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 9.226.521,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 82,8 %, zemljište sa 16,2 % i druga imovina s 1,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 1.459.472,00 kn. Prema prikupljenim podacima, Općina Štitar je od 2012. do 2014. upravljala poslovnim prostorima i zemljištem te je u 2014. ostvarivala prihode od zakupa zemljišta u iznosu 76.582,00 kn, što čini 5,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Prema podacima Općine Štitar (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s četiri poslovna prostora i 5 870 m² zemljišta, a stanova nema u svom vlasništvu.

U tablici broj 74 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Štitar.

Tablica broj 74

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Štitar 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	4	4	4
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	391	391	391
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	5 870	5 870	5 870

Općina Štitar se početkom 2007. izdvojila iz Grada Županje kao samostalna jedinica lokalne samouprave. Do listopada 2015. nije postignut sporazum o podjeli imovine, prava i obveza, odnosno arbitražni postupak nije završen. Nije riješeno pitanje vlasništva nad dijelom zemljišta i dva objekta (prostor nogometnog kluba i mrtvačnica).

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Štitar koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.495.676,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.642.226,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.035.812,00 kn ili 26,6 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Štitar kao jedinice lokalne samouprave, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine (nakon izdvajanja iz Grada Županja) riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi s Gradom Županja, a odnosi se na dio poslovnih zgrada, odnosno prostora, zemljišta, groblje i javne površine. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Štitar 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 Štitar 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 Štitar nije ustrojila registar imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Štitar upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i dalje 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 Štitar nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Štitar je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktom Općine Štitar, odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora.

U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u državnom vlasništvu, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, odnosno davanje na korištenje bez naknade.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Štitar je koncem 2014. upravljala i raspolagala s četiri poslovna prostora površine 391 m² i 5 870 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od raspolaganja zemljištem u iznosu 76.582,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovi prostor površine 280 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 70 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine i jedan poslovni prostor površine 41 m² koristi trgovačko društvo u državnom vlasništvu na temelju ugovora, bez plaćanja zakupnine.

Dva poslovna prostora dana su na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka općinskog poglavarstva, odnosno načelnika iz ranijih godina. Općina plaća režijske troškove za poslovne prostore koje koriste 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 ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Štitar je raspolagala s 5 870 m² zemljišta. Prihodi od zakupa zemljišta ostvareni su u iznosu 76.582,00 kn, a odnose se na osnivanje prava služnosti na jednoj nekretnini za smještaj elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme. Ugovor o osnivanju prava služnosti na nekretnini zaključen je s teleoperaterom (odluku o zaključenju ugovora donijelo je Općinsko vijeće), na rok godinu dana, uz jednokratnu naknadu u iznosu 72.450,00 kn te mjesečnu naknadu za stečeno pravo služnosti u iznosu 180 EUR.

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

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

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

Općina Tompojevci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Tompojevci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 72,81 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća šest naselja s 1 561 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 21.196.503,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.005.015,00 kn ili 5,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 15.624.904,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.571.599,00 kn.

U tablici broj 75 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Tompojevci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 75

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tompojevci
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)	84.000,00	84.000,00	84.000,00
2.	Građevinski objekti	12.682.404,00	13.560.566,00	15.082.334,00
3.	Imovina u pripremi	207.415,00	135.164,00	135.164,00
4.	Druga imovina	375.572,00	306.257,00	323.406,00
	Ukupno	13.349.391,00	14.085.987,00	15.624.904,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tompojevci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 736.596,00 kn ili 5,5 %, a koncem 2014. veća je za 1.538.917,00 kn ili 10,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 15.624.904,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 96,5 %, druga imovina s 2,1 %, imovina u pripremi s 0,9 % i zemljište 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 izradu projektne dokumentacije za navodnjavanje.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.688.667,00 kn. Prema prikupljenim podacima, Općina Tompojevci je od 2012. do 2014. upravljala poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem te je ostvarivala prihode od zakupa poslovnih prostora. Prihodi od zakupa poslovnih prostora su ostvareni za 2012. u iznosu 17.200,00 kn, za 2013. u iznosu 20.900,00 kn te za 2014. u iznosu 6.600,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Prema podacima Općine Tompojevci (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže sa 16 poslovnih prostora, četiri stana te 1 252 m² zemljišta.

U tablici broj 76 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Tompojevci.

Tablica broj 76

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Tompojevci 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	2 231	2 231	2 231
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	-	4	4
2.	Površina stanova u m ²	-	240	240
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 252	1 252	1 252

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Tompojevci koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 84.000,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 15.082.334,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 5.391.334,00 kn ili 35,8 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Tompojevci kao jedinice lokalne samouprave, na dio građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vukovar te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Općine, za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru.

U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti te dio poslovnih zgrada, odnosno prostora, zemljišta, ceste i groblja. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Tompojevci 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Tompojevci je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine. Po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) vode se građevinski objekti, a zemljište samo vrijednosno. U analitičku evidenciju nekretnina u vlasništvu Općine uneseni su podaci iz izvadaka zemljišnih knjiga i posjedovnih listova. Evidencija obuhvaća nekretnine koje su unesene u poslovne knjige, nekretnine koje nisu u poslovnim knjigama jer nemaju procijenjenu vrijednost i nekretnine za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

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) i 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 Tompojevci nije ustrojila registar imovine.

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

Na tri naslijeđene nekretnine u vlasništvu Općine Tompojevci (ošasna imovna) su na temelju rješenja Centra za socijalnu skrb upisane hipoteke u korist Ministarstva rada i socijalne skrbi u vrijednosti 422.487,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Tompojevci 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 pokrenuti postupak za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati zemljište po vrsti, količini i vrijednosti te svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Tompojevci nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Tompojevci je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su internim aktima Općine Tompojevci, odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine (iz 2015.) i Odlukom o visini naknade za korištenje objekata u vlasništvu Općine Tompojevci. Odlukom o visini naknade za korištenje objekata u vlasništvu Općine, osim visine naknade za korištenje, određeni su uvjeti i način korištenja objekata (poslovnih prostora) u vlasništvu Općine Tompojevci. Do 2015. Općina nije internim aktima uredila davanje u zakup poslovnih prostora, već je davanje u zakup obavljala na temelju pojedinačnih odluka. Internim aktima Općine nije regulirano davanje stanova u najam.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuju na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Tompojevci je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora površine 2 231 m², četiri stana površine 240 m² i 1 252 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 44.700,00 kn. U istom razdoblju ostvarila je rashode za nabavu (ulaganja u obnovu stambene zgrade) stanova u iznosu 573.658,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 100 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 27 m² koristi jedna udruga uz plaćanje zakupnine, šest poslovnih prostora površine 633 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a preostalih osam poslovnih prostora površine 1 471 m² povremeno koristi stanovništvo s područja Općine (prigodno na jedan dan za potrebe privatnih okupljanja) uz plaćanje naknade prema odluci Općine.

Sedam poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja, na temelju pojedinačnih odluka i zaključenih ugovora (tri ugovora su zaključena ranijih godina, a tri ugovora u 2014.) Šest poslovnih prostora se koristi bez plaćanja zakupnine, a jedan uz plaćanje zakupnine (u iznosu 800,00 kn mjesečno). 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 ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Osam poslovnih prostora površine 1 471 m² koristi stanovništvo s područja Općine (prigodno na jedan dan za potrebe privatnih okupljanja) uz plaćanje naknade. Korištenje je odobravano na temelju pojedinačnih ugovora zaključenih s korisnicima u skladu s Općinskom odlukom, kojom su uređeni uvjeti i način korištenja društvenih domova.

Općina Tompojevci od 2012. do 2014. je ostvarila rashode za uređenje stanova u iznosu 573.658,00 kn. Općina je na temelju darovnog ugovora primila, bez naknade, višestambenu zgradu od područne osnovne škole, koju je obnovila i uredila četiri stana u vrijednosti 573.658,00 kn. Stanovi nisu dani na korištenje, jer prema obrazloženju odgovorne osobe, u Općini nije bilo zainteresiranih osoba za najam stanova (na području Općine nalazi se i velik broj napuštenih kuća). Općina nije poduzela aktivnosti za davanje stanova u najam.

Državni ured za reviziju predlaže kod davanja 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 Općina upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Nadalje, predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za stanove koji nisu u upotrebi, poduzimati mjere za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Tordinci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Tordinci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 50,17 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća četiri naselja s 2 047 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 33.026.770,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 5.047.529,00 kn ili 18,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 25.286.854,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.739.916,00 kn.

U tablici broj 77 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Tordinci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 77

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	14.433.861,00	14.433.861,00	14.433.861,00
2.	Građevinski objekti	10.493.788,00	10.395.169,00	10.689.237,00
3.	Druga imovina	251.215,00	129.294,00	163.756,00
	Ukupno	25.178.864,00	24.958.324,00	25.286.854,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tordinci koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 220.540,00 kn ili 0,9 %, a koncem 2014. veća je za 328.530,00 kn ili 1,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 25.286.854,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 57,1 %, građevinski objekti sudjeluju s 42,3 % te druga imovina s 0,6 %. 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.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.173.851,00 kn. Prema prikupljenim podacima, Općina Tordinci je od 2012. do 2014. upravljala poslovnim prostorima i zemljištem te je ostvarivala prihode od zakupa poslovnih prostora. Prihodi od zakupa poslovnih prostora su ostvareni za 2012. u iznosu 50.620,00 kn, za 2013. u iznosu 66.380,00 kn te za 2014. u iznosu 67.000,00 kn, što čini 1,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Prema podacima Općine Tordinci (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s deset poslovnih prostora i 342 253 m² zemljišta, a nema stanova u svome vlasništvu.

U tablici broj 78 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Tordinci.

Tablica broj 78

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	10	10	10
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 075	2075	2 075
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	342 253	342 253	342 253

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Tordinci koncem 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 14.433.861,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 10.689.237,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.391.983,00 kn ili 31,7 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Tordinci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vinkovci te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Općine, za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru.

U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nekretnina, odnosno poslovnih zgrada, prostora, zemljišta, cesta i javnih površina. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Tordinci nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspoložuje, 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen

Općina Tordinci je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine. Po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) vode se građevinski objekti, a zemljište samo vrijednosno. 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 Tordinci nije ustrojila registar imovine.

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

Prema podacima Općine, Općina Bošnjaci nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka i ne vodi sudske sporove vezane za nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Tordinci 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 pokrenuti postupak za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati zemljište po vrsti, količini i vrijednosti te svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Tordinci nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Tordinci je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem utvrđeni su i internim aktom Općine Tordinci, odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine. U odluci je utvrđeno raspolaganje nekretninama prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, prava služnosti i druga stvarna prava, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. U spomenutoj Odluci, određeni su i način i postupci davanja zemljišta u zakup, te davanje u zakup zgrade, dijela zgrade te drugih nekretnina.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Tordinci 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 Tordinci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 2 075 m² i 342 253 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 184.000,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, dva poslovna prostora površine 600 m² Općina koristi za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga, šest poslovnih prostora površine 1 285 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna prostora površine 190 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine, dana su u ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 190 m² uz ugovorene mjesečne zakupnine u iznosu 1.500,00 kn i 4.000,00 kn.

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

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

Koncem 2014. Općina Tordinci je raspolagala s 342 253 m² 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, pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Tordinci je imala osam zaposlenika (sedam 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 Tovarnik

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Tovarnik kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 64,56 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća dva naselja s 2 792 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 28.705.936,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 277.822,00 kn ili 1,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 23.101.660,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.604.276,00 kn.

U tablici broj 79 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Tovarnik na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 79

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tovarnik 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)	1.032.313,00	1.032.313,00	1.072.313,00
2.	Građevinski objekti	17.779.032,00	17.839.796,00	18.653.320,00
3.	Imovina u pripremi	82.713,00	82.713,00	82.713,00
4.	Druga imovina	3.314.078,00	3.268.904,00	3.293.314,00
	Ukupno	22.208.136,00	22.223.726,00	23.101.660,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tovarnik koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 15.590,00 kn ili 0,1 %, a koncem 2014. veća je za 877.934,00 kn ili 4,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 23.101.660,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 80,7 %, druga imovina s 14,3 %, zemljište s 4,6 % i imovina u pripremi s 0,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na izradu projektne dokumentacija za plinsku mrežu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 6.862.290,00 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 25.820,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 80 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Tovarnik za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 80

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	12.566,00	16.439,00	20.715,00
2.	Zakup zemljišta	5.063,00	5.063,00	5.105,00
	Ukupno	17.629,00	21.502,00	25.820,00

Općina Tovarnik je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 64.951,00 kn.

Prema podacima Općine Tovarnik (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s osam poslovnih prostora, sedam stanova te 118 170 m² 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 Tovarnik.

Tablica broj 81

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Tovarnik 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	2 321	2 321	2 321
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	7	7	7
2.	Površina stanova u m ²	420	420	420
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	118 170	118 170	118 170

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 ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima.

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

U poslovnim knjigama Općine Tovarnik koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.072.313,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 18.653.320,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 7.333.892,00 kn ili 39,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Tovarnik kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koje su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vukovar, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Općine, za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio građevinskih objekata i zemljišta te javnih površina. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Tovarnik nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspoložuje, 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Tovarnik 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 Tovarnik nije ustrojila registar imovine.

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

Općina je u 2007. stekla, bez naknade od Republike Hrvatske zemljište površine 19 452 m² u vrijednosti 1.064.997,00 kn na temelju ugovora o prijenosu vlasništva, a odnosi se na zemljište za izgradnju javne građevine Dom za stare i nemoćne osobe u Tovarniku (zemljište nije evidentirano u poslovnim knjigama). Prema podacima Općine, Općina Tovarnik nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka i ne vodi sudske sporove vezano uz nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Tovarnik upravlja i raspoložbe 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 pokrenuti postupak za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspoložbe te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Tovarnik nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Tovarnik je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i na korištenje bez naknade, stanove u najam te zemljište u zakup. Kupovala je zemljište, stekla zemljište na temelju ugovora o darovanju te zemljište prenijela na Republiku Hrvatsku.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Tovarnik, odnosno Odlukom o korištenju društvenog doma i Odlukom o korištenju javnih površina. Općina je donijela Odluku o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine (u listopadu 2015.) kojom su uređeni postupci, uvjeti i način stjecanja zemljišta i drugih nekretninama u vlasništvu Općine. Internim aktima nije uređeno davanje u najam stanova i zakup poslovnih prostora (osim društvenih domova).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Tovarnik je koncem 2014. upravljala i raspolagao s osam poslovnih prostora površine 2 321 m², sedam stanova površine 420 m² i 118 170 m² 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 49.720,00 kn i zemljišta u iznosu 15.231,00 kn. U istom razdoblju je ostvarila rashode za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 62.900,00 kn.

Od 2012. do 2014. Općina Tovarnik je stekla dvije nekretnine (kupila zemljište) ukupne vrijednosti 62.900,00 kn. Odnosi se na zemljište (katastarska čestica broj 1219/1 u naravi oranica), površine 855 m² u vrijednosti 40.000,00 kn i zemljište (katastarska čestica broj 1219/1 u naravi kuća i dvor) površine 1 374 m² u vrijednosti 22.900,00 kn. Nabava je obavljena na temelju općinskih odluka i zaključenih ugovora s fizičkim osobama. U zaključenim ugovorima vrijednost nekretnina utvrđena je prema podacima porezne uprave (privremena porezna rješenja). Kupnja je obavljena u svrhu izgradnje Međunarodnog cestovnog graničnog prijelaza Tovarnik (zemljište preneseno na Republiku Hrvatsku).

U listopadu 2014. Općina je prenijela u vlasništvo Republike Hrvatske zemljište površine 4 277 m² na temelju ugovora o prijenosu vlasništva, bez naknade, u svrhu izgradnje Međunarodnog cestovnog graničnog prijelaza Tovarnik.

Od ukupno osam poslovnih prostora, tri prostora površine 1 346 m² Općina koristi za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 100 m² koristi tijelo državne uprave na temelju zaključenog ugovora bez plaćanja zakupnine, jedan prostor površine 20 m² dan je na korištenje udruzi bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 835 m² dana su na korištenje uz plaćanje zakupnine i jedan prostor površine 20 m² dan je za smještaj bankomata uz plaćanje (ugovoreni mjesečni najam iznosi 100 EUR).

Općina Tovarnik povremeno je iznajmljivala prostore u dva društvena doma za održavanje svadbenih svečanosti i drugo u skladu s Odlukom o korištenju društvenog doma, kojom je određena visina naknade i uvjeti korištenja. S korisnicima su zaključeni ugovori u kojima je zakupnina obračunana u visini općinske odluke.

Poslovni prostor dan je na korištenje udruzi bez naknade, a režijske troškove plaća Općina. 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 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.

Od ukupno sedam stanova kojima je Općina upravljala koncem 2014., pet stanova površine 300 m² dano je na korištenje najmoprimcima bez plaćanja najamnine, a dva stana površine 120 m² nisu dana na korištenje (prema obrazloženju odgovorne osobe nije bilo potrebe za davanje stanova u najam). Na temelju suglasnosti općinskog poglavarstva iz 2006. i 2007., stanovi su dani na korištenje najmoprimcima (veterinari i profesorica u područnoj školi) do donošenja odluke o davanju stanova u najam i zaključivanja ugovora. Režijske troškove za spomenute stanove plaćaju najmoprimci.

Koncem 2014. Općina Tovarnik je raspolagala sa 118 170 m² zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) i o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa javnih površina za postavljanje štandova, terasa i drugo prema Odluci o korištenju javnih površina.

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 Općina Tovarnik 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. Nadalje, predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za stanove koji nisu u upotrebi, poduzimati mjere za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Tovarnik je imala 28 zaposlenika (11 u jedinstvenom upravnom odjelu, deset u programu javnih radova, pet u programu Pomoć u kući starijim osobama 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 Trpinja

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Trpinja kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 123,87 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća sedam naselja s 5 680 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 17.844.008,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 408.019,00 kn ili 2,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 14.013.320,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.830.688,00 kn.

U tablici broj 82 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Trpinja na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 82

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Trpinja 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)	1.233.358,00	1.233.358,00	1.233.358,00
2.	Građevinski objekti	7.008.878,00	12.770.957,00	12.751.612,00
3.	Druga imovina	24.862,00	30.096,00	28.350,00
	Ukupno	8.267.098,00	14.034.411,00	14.013.320,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Trpinja koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 5.767.313,00 kn ili 69,8 %, a koncem 2014. manja je za 21.091,00 kn ili 0,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 14.013.320,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 91,0 %, zemljište s 8,8 % i druga imovina 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.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 7.569.265,00 kn. Prema prikupljenim podacima, Općina Trpinja je od 2012. do 2014. upravljala poslovnim prostorima i zemljištem te je ostvarivala prihode od zakupa poslovnih prostora. Prihodi od zakupa poslovnih prostora su ostvareni za 2012. u iznosu 33.486,00 kn i za 2013. u iznosu 53.681,00 kn.

Prema podacima Općine Trpinja (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže sa sedam poslovnih prostora i 391 630 m² zemljišta. Općina nema stanova u vlasništvu.

U tablici broj 83 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Trpinja.

Tablica broj 83

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Trpinja 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	768	768	768
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	391 630	391 630	391 630

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Trpinja koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.233.358,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 12.751.612,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.170.000,00 kn ili 9,2 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Trpinja kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Vukovar te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Općine, podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni.

U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih zgrada, odnosno prostora, zemljišta, groblja i cesta. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Trpinja 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Trpinja 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 Trpinja nije ustrojila registar imovine.

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

Prema podacima Općine, Općina Trpinja nema nekretnina na kojima je upisana hipoteka i ne vodi sudske sporove vezane za nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Trpinja upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Trpinja nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Trpinja je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Trpinja, odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine i Odlukom o utvrđivanju zakupnine za poslovni prostor.

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, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, odnosno davanje na korištenje bez naknade.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Trpinja je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 768 m² i 391 630 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 87.167,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 200 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 173 m² koristi trgovačko društvo u većinskom vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 122 m² koriste proračunski korisnici Općine bez plaćanja zakupnine, a tri poslovna prostora površine 273 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o utvrđivanju zakupnine za poslovni prostor dana su u ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup tri poslovna prostora ukupne površine 273 m² uz ugovorene mjesečne zakupnine u iznosu od 1.425,00 kn do 1.800,00 kn.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za poslovne prostore koje koriste proračunski korisnici i trgovačko društvo u vlasništvu Općine nisu zaključeni ugovori kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Općina Trpinja je raspolagala 391 630 m² 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 nije nabavljala, prodavala te davala u zakup i na korištenje zemljište.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora u zakup 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 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**

Koncem 2014. Općina Trpinja 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 Vođinci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Vođinci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 21,26 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća jedno naselje s 1 957 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iznosi 17.559.977,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 493.057,00 kn ili 2,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.299.402,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.260.575,00 kn.

U tablici broj 84 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Vođinci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 84

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vođinci 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)	1.920.216,00	1.963.213,00	1.963.213,00
2.	Građevinski objekti	6.351.609,00	7.113.559,00	7.322.959,00
3.	Imovina u pripremi	854.627,00	939.602,00	1.491.886,00
4.	Druga imovina	468.066,00	469.102,00	521.344,00
	Ukupno	9.594.518,00	10.485.476,00	11.299.402,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vođinci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 890.958,00 kn ili 9,3 %, a koncem 2014. veća je za 813.926,00 kn ili 7,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 11.299.402,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 64,8 %, zemljište sa 17,4 %, imovina u pripremi s 13,2 % i druga imovina s 4,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi odnosi se na izradu projektne dokumentacija za izgradnju kanalizacije i Hrvatskog doma, te ulaganja u zgrade dobrovoljnog vatrogasnog društva i kulturno-umjetničkog društva (radovi prema utvrđenoj dinamici). 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 3.171.891,00 kn. Prema prikupljenim podacima, Općina Vođinci je od 2012. do 2014. upravljala poslovnim prostorima i zemljištem te je ostvarivala prihode od zakupa poslovnih prostora. Prihodi od zakupa poslovnih prostora su ostvareni za 2012. u iznosu 5.000,00 kn, za 2013. u iznosu 6.000,00 kn te za 2014. u iznosu 3.000,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Prema podacima Općine Vođinci (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina raspolaže s tri poslovna prostora i 345 531 m² zemljišta, a nema stanova u svome vlasništvu.

U tablici broj 85 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Vođinci.

Tablica broj 85

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Vođinci 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	875	875	875
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	345 531	345 531	345 531

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općina Vođinci koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.963.213,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.322.959,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.530.737,00 kn ili 48,2 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Vođinci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine općine Ivankovo te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Općine, za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru.

U poslovnim knjigama nije evidentiran dio građevinskih objekata, zemljišta, cesta i javnih površina. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Vođinci 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Vođinci 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 Vođinci nije ustrojila registar imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Vođinci 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 poduzeti aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Vođinci nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom te godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Vođinci je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup (povremeno) uz plaćanje zakupnine i na korištenje proračunskom korisniku Općine bez plaćanja zakupnine. Općina Vođinci nije donijela interni akt kojim bi propisala uvjete, mjerila i postupke za raspolaganje poslovnim prostorima. Postupci su provedeni na temelju pojedinačnih općinskih odluka.

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 Vođinci te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Vođinci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 875 m² i 345 531 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 14.000,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 235 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 240 m² koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 400 m² povremeno koristi jedna udruga bez plaćanja zakupnine i stanovništvo uz plaćanje zakupnine.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje prostora s proračunskim korisnikom Općine Vođinci nije zaključen ugovor kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Jedan poslovni prostor površine 400 m² koristi povremeno jedna udruga bez zaključenog ugovora i bez plaćanja zakupnine. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Isti poslovni prostor, povremeno koristi stanovništvo s područja Općine (prigodno na jedan dan za potrebe privatnih okupljanja, vjenčanja) uz plaćanje naknade. Nije donesen interni akt o povremenom korištenju poslovnih prostora. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od korištenja spomenutog prostora u iznosu 14.000,00 kn, na temelju zaključenih ugovora u kojima je ugovorena naknada za korištenje prostora (dvorane za vjenčanja) u iznosu od 1.000,00 kn (za korištenje dvorane jedan dan) do 2.000,00 kn (za korištenje dvorane dva dana).

Koncem 2014. Općina Vođinci je raspolagala s 345 531 m² 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 pri davanju poslovnih prostora na korištenje proračunskim korisnicima Općine, zaključiti ugovore odnosno sporazume kojima se trebaju urediti međusobna prava i obveze vezana uz korištenje poslovnih prostora. U slučaju kad 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 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

Koncem 2014. Općina Vođinci je imala tri zaposlenika (u jedinstvenom upravnom odjelu) i 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 Vrbanja

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Vrbanja kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Vukovarsko-srijemske županije. Površina Općine je 191,00 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća tri naselja s 3 938 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu iznosi 52.070.047,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.544.075,00 kn ili 3,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 31.045.759,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 21.024.288,00 kn.

U tablici broj 86 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Vrbanja na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 86

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vrbanja 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)	3.553.639,00	3.553.639,00	4.469.929,00
2.	Građevinski objekti	24.189.938,00	24.678.622,00	24.915.477,00
3.	Druga imovina	2.100.564,00	1.648.470,00	1.660.353,00
	Ukupno	29.844.141,00	29.880.731,00	31.045.759,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vrbanja koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 36.590,00 kn ili 0,1%, a koncem 2014. veća je za 1.165.028,00 kn ili 3,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 31.045.759,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 80,3 %, zemljište s 14,4 % i druga imovina s 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 10.848.165,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 4.500,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 87 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem Općine Vrbanja za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 87

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja stanova	2.500,00	6.000,00	4.500,00
2.	Prodaja zemljišta	107.800,00	0,00	0,00
	Ukupno	110.300,00	6.000,00	4.500,00

Općina Vrbanja je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 120.800,00 kn.

Prema podacima Općine Vrbanja (iz poslovnih knjiga), koncem 2014. Općina je raspolagala s 18 poslovnih prostora, četiri stana te 289 960 m² zemljišta.

U tablici broj 88 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012. do 2014. prema podacima Općine Vrbanja.

Tablica broj 88

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Vrbanja 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	3 092	3 092	3 092
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	4	4	4
2.	Površina stanova u m ²	263	263	263
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	167 788	167 788	289 960

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Vrbanja koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 4.469.929,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 24.915.477,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 10.688.379,00 kn ili 42,9 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Vrbanja kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su Općini pripali na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Županja te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema podacima Općine, za dio nekretnina nisu usklađeni podaci u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama nije evidentirano cjelokupno zemljište, ceste i parkirališta te groblja i javne površine. Za navedene nekretnine također nije utvrđena vrijednost. 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. Iz navedenog je vidljivo da Općina Vrbanja 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Vrbanja 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 Vrbanja nije ustrojila registar imovine.

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

Prema podacima Općine Vrbanja, na nekretnini (zgrada Općine) upisana je hipoteka radi osiguranja novčane tražbine po ugovoru o kreditu u iznosu 2.000.000,00 kn u korist HBOR-a. Općina vodi sudski spor (s trgovačkim društvom) vezan za nekretninu u poduzetničkoj zoni radi raskida ugovora o kupoprodaji.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Vrbanja 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 pokrenuti postupke za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese 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 Vrbanja nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Vrbanja je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te stanove u najam. Općina je prodavala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem utvrđeni su i internim aktom Općine Vrbanja, odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine. U odluci je određeno raspolaganje nekretninama prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti, odnosno tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, darovanje nekretnina, te zakup ili najam nekretnina. Također je određeno, da se nekretnine u vlasništvu Općine mogu otuđiti ili njima raspolagati na drugi način, samo na osnovu javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u državnom vlasništvu te proračunskim korisnicima državnog proračuna i tijelima državne uprave, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, odnosno davanje na korištenje bez naknade. Internim aktima nije uređeno davanje stanova u najam.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Vukovarsko-srijemske županije.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Vrbanja je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 18 poslovnih prostora površine 3 092 m², četiri stana površine 263 m² i 289 960 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. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od najma stanova u iznosu 13.000,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 107.800,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 351 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 52 m² koristi proračunski korisnik državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 525 m² koriste tijela državne uprave na temelju ugovora, bez plaćanja zakupnine, devet poslovnih prostora površine 1 966 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 31 m² koristi trgovačko društvo u državnom vlasništvu na temelju zaključenog ugovora bez plaćanja zakupnine, a četiri poslovna prostora površine 167 m² se ne koriste (prema objašnjenju odgovorne osobe, nije bilo zainteresiranih zakupoprimalca, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo davanje u zakup).

Devet poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka načelnika iz ranijih godina. Od devet poslovnih prostora koje koriste udruge, režijske troškove za šest poslovnih prostora plaćaju korisnici prostora, a za tri poslovna prostora, režijske troškove plaća Općina). Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnoga prostora, s proračunskim korisnikom državnog proračuna nije zaključen ugovor kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Općina Vrbanja je upravljala i raspolagala s četiri stana ukupne površine 263 m², od kojih su tri stana površine 210 m² dana na korištenje liječnicima na području Općine (na temelju zaključenih ugovora u 1996., 2009. i 2010), bez plaćanja najamnine (ugovoreni rok korištenja vezan je za trajanje radnog odnosa liječnika, odnosno korisnika stana s Domom zdravlja Županja i područnim ambulancama), a jedan stan površine 53 m² dan je 2012. u najam fizičkoj osobi s ugovorenom mjesečnom najaminom u iznosu 500,00 kn.

Koncem 2014. Općina Vrbanja raspolaže se 289 960 m² zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina je u 2012. prodala dva zemljišta (nekretnine upisane kao oranica u mjestu) ukupne površine 67 400 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012. a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 107.800,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je u skladu s odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine, odnosno na temelju javnog natječaja i po tržišnoj cijeni (početna cijena određena na temelju procjene sudskog vještaka).

U 2014. evidentirano je povećanje zemljišta za 122 172 m² ukupne vrijednosti 916.290,00 kn, a odnosi se na zemljište koje je Općini darovala Republika Hrvatska na temelju ugovora o darovanju, za potrebe izgradnje poduzetničke zone. Procjenu darovanog zemljišta obavila je Porezna uprava.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje 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 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 poslovne prostore koji nisu u zakupu, poduzimati mjere za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni. Prije prodaje nekretnina predlaže se utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Vrbanja je imala 15 zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu, dva dužnosnika te sedam u provedbi programa 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. Pisane procedure za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom su donesene.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama na području Vukovarsko-srijemske 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 Vukovarsko-srijemske županije i Grada Vinkovci učinkovito, dok je u svim ostalim lokalnim jedinicama na području Vukovarsko-srijemske županije djelomično učinkovito.

Državni ured za reviziju je lokalnim jedinicama na području Vukovarsko-srijemske županije dao sljedeće preporuke za povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama:

- Poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom lokalna jedinica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama.
- U poslovnim knjigama evidentirati poslovne promjene vezane uz nekretnine, uskladiti podatke o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji i glavnoj knjizi, provesti cjeloviti popis imovine i obveza, a imovinu čiji je proces nabave završen, evidentirati na odgovarajućim računima imovine i obavljati ispravak vrijednosti. U poslovnim knjigama evidentirati zemljište po vrsti, količini i vrijednosti te svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi poduzimati aktivnosti za rješavanje i evidentiranje u poslovnim knjigama. Pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist lokalne jedinice u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju lokalnoj jedinici te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.
- Ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima lokalna jedinica raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Programski povezati registar imovine s poslovnim knjigama, kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili.
- Utvrditi namjenu nekretnina s kojima lokalna jedinica upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.
- Planirati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige radi unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka.

- 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. Urediti ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.
- U skladu s odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama, natječaj za raspolaganje nekretninama objaviti na mrežnim stranicama lokalne jedinice.
- 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. Za nekretnine koje nisu u funkciji ili nisu uvjetne za upotrebu, poduzimati mjere za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni. Prije prodaje nekretnina predlaže se utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.
- 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.
- U slučajevima kada je od procjene do prodaje nekretnina prošlo duže vremensko razdoblje, utvrditi je li bilo promjena koje su utjecale, odnosno mogle utjecati i na procijenjenu vrijednost nekretnine i po potrebi vrijednost nekretnine prije natječaja ponovo procijeniti.
- 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.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi provedba navedenih preporuka pridonijela otklanjanju utvrđenih slabosti i propusta te utjecala na povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama.

OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA

Lokalne jedinice na području Vukovarsko-srijemske županije su se očitovale na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji i prihvatile preporuke Državnog ureda za reviziju vezane uz povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama. U očitovanju navode okolnosti u kojima su propusti učinjeni te razloge zbog kojih upravljanje i raspolaganje nekretninama nije dovoljno učinkovito.

Gradovi Ilok i Otok navode da rade na ustrojavanju registra imovine, donošenju strategije i godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom te pripremaju interne akte kojima će regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom.

Grad Županja navodi da je upravljao i raspolagao nekretninama na temelju pojedinačnih odluka donesenih u skladu sa zakonima i drugim propisima.

Općina Babina Greda navodi da je nabavila program za vođenje registra imovine i u tijeku je kreiranje baze podataka.

Općina Drenovci navodi da je radi poboljšanja učinkovitosti upravljanja i raspolaganja imovinom u 2015. zaposlena osoba na radnom mjestu višeg stručnog suradnika za imovinsko-pravne poslove.

Općina Gunja navodi da je u tijeku usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama, katastru i poslovnim knjigama, ustrojavanje registra imovine te izrada plana aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

Općina Markušica navodi da je započela postupak nabave računalnog programa za vođenje registra imovine.

Općina Nijemci navodi da je koncem 2015. ustrojila registar imovine. Nadalje navodi da je u tijeku ugovaranje međusobnih prava i obveza s tijelima državne uprave vezano za korištenje poslovnih prostora.

Općina Nuštar navodi da je u tijeku izrada popisa poslovnih prostora u zakupu te će u 2016. raspisati natječaj za dodjelu poslovnih prostora udrugama.

Općina Štitar navodi da su Općina Štitar i Grad Županja dostavili Vladi Republike Hrvatske akte kojima se na Općinu Štitar prenosi vlasništvo nad dijelom zemljišta i poslovnim objektima, ali Vlada Republike Hrvatske nije imenovala nadležnu komisiju za rješavanje arbitražnog postupka.

Lokalne jedinice navode da će postupati prema preporukama Državnog ureda za reviziju.

Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama
na području Vukovarsko-srijemske županije

Redni broj	Lokalne jedinice	Broj stanovnika	Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2014.				Ukupno
			Upravni odjeli	Vlastiti komunalni pogon	Dužnosnici*	Drugi zaposlenici**	
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Vukovarsko-srijemska županija	179 521	114	0	4	31	149
2.	Grad Ilok	6 767	13	0	1	5	19
3.	Grad Otok	6 343	9	0	0	6	15
4.	Grad Vinkovci	35 312	98	0	3	13	114
5.	Grad Vukovar	27 683	60	0	4	64	128
6.	Grad Županja	12 090	20	0	1	0	21
7.	Općina Andrijaševci	4 075	3	0	1	7	11
8.	Općina Babina Greda	3 572	7	0	1	2	10
9.	Općina Bogdanovci	1 960	3	0	2	6	11
10.	Općina Borovo	5 056	4	0	2	1	7
11.	Općina Bošnjaci	3 901	5	0	1	1	7
12.	Općina Cerna	4 595	4	0	2	0	6
13.	Općina Drenovci	5 174	10	0	1	55	66
14.	Općina Gradište	2 773	4	0	1	0	5
15.	Općina Gunja	3 732	6	0	0	116	122
16.	Općina Ivankovo	8 006	9	0	2	14	25
17.	Općina Jarmina	2 458	2	2	0	3	7
18.	Općina Lovas	1 214	4	3	1	2	10
19.	Općina Markušica	2 555	2	0	2	1	5
20.	Općina Negoslavci	1 463	3	0	1	2	6
21.	Općina Nijemci	4 705	7	2	1	14	24
22.	Općina Nuštar	5 793	3	0	0	4	7
23.	Općina Privlaka	2 954	7	0	1	4	12
24.	Općina Stari Jankovci	4 405	5	0	2	4	11
25.	Općina Stari Mikanovci	2 956	5	0	1	3	9
26.	Općina Štitar	2 129	2	0	1	3	6
27.	Općina Tompojevci	1 565	3	0	2	3	8
28.	Općina Tordinci	2 032	7	0	1	0	8
29.	Općina Tovarnik	2 775	11	0	2	15	28
30.	Općina Trpinja	5 572	5	0	2	0	7
31.	Općina Vođinci	1 966	3	0	0	2	5
32.	Općina Vrbanja	3 940	6	0	2	7	15
UKUPNO			444	7	45	388	884

* 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 Vukovarsko-srijemske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici poslovnih prostora												Poslovni prostori izvan upotrebe	
		Lokalne jedinice		Trgovačka društva i proračunski korisnici lokalnih jedinica		Tijela i proračunski korisnici državnog proračuna		Korisnici s ugovorenim zakupinom		Korisnici bez ugovorene zakupnine		Bespravno korištenje			
		Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Vukovarsko-srijemska županija	5	5057	4	184	18	3323	0	0	1	262	0	0	1	12
2.	Grad Ilok	4	1422	3	4856	3	139	1	30	1	502	0	0	0	0
3.	Grad Otok	2	1637	5	782	9	518	8	576	0	0	0	0	5	186
4.	Grad Vinkovci	13	3231	7	3288	4	794	16	824	13	1997	0	0	8	291
5.	Grad Vukovar	1	1557	12	4765	9	9174	7	313	36	2090	0	0	14	1433
6.	Grad Županja	2	1785	2	1464	0	0	0	0	8	603	0	0	0	0
7.	Općina Andrijaševci	1	413	2	29	0	0	1	2007	4	2752	0	0	0	0
8.	Općina Babina Greda	3	1170	1	343	2	41	4	394	8	1434	0	0	2	346
9.	Općina Bogdanovci	3	140	0	0	0	0	3	140	12	320	0	0	1	60
10.	Općina Borovo	2	483	3	1125	2	176	4	227	6	823	0	0	2	144
11.	Općina Bošnjaci	1	200	0	0	0	0	6	140	8	1000	0	0	0	0
12.	Općina Černa	1	221	0	0	0	0	0	0	8	979	0	0	1	65
13.	Općina Drenovci	3	631	1	365	9	411	2	118	12	2536	0	0	7	485
14.	Općina Gradište	1	169	1	169	0	0	0	0	0	0	0	0	2	950
15.	Općina Gunja	1	251	0	0	0	0	1	20	2	200	0	0	9	1057
16.	Općina Ivankovo	3	774	1	314	1	78	2	52	21	4143	0	0	0	0
17.	Općina Jarmina	1	445	0	0	1	250	1	85	8	1175	0	0	2	315
18.	Općina Lovas	4	1655	0	0	0	0	5	520	6	881	0	0	6	210
19.	Općina Markušica	6	1080	1	95	1	35	2	196	10	965	0	0	3	176
20.	Općina Negoslavci	1	300	0	0	0	0	0	0	3	531	0	0	0	0
21.	Općina Nijemci	1	600	0	0	2	13	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	Općina Nuštar	1	250	1	150	0	0	5	2322	25	2160	0	0	0	0
23.	Općina Privlaka	1	200	0	0	0	0	4	261	0	0	0	0	0	0
24.	Općina Stari Jankovci	27	2633	1	212	2	38	0	0	11	1156	0	0	2	120
25.	Općina Stari Mikanovci	5	793	1	295	2	32	0	0	5	278	0	0	1	84
26.	Općina Štitar	1	280	0	0	1	41	0	0	2	70	0	0	0	0
27.	Općina Tompojevci	1	100	0	0	0	0	9	1498	6	633	0	0	0	0
28.	Općina Tordinci	2	600	0	0	0	0	2	190	6	1285	0	0	0	0
29.	Općina Tovarnik	3	1346	0	0	1	100	3	855	1	20	0	0	0	0
30.	Općina Trpinja	1	200	3	295	0	0	3	273	0	0	0	0	0	0
31.	Općina Vođinci	1	235	1	240	0	0	1	400	0	0	0	0	0	0
32.	Općina Vrbanja	1	351	0	0	4	608	0	0	9	1966	0	0	4	167
UKUPNO		103	30209	50	18971	71	15771	90	11441	232	30761	0	0	70	6101

Prilog 3

Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim
jedinicama na području Vukovarsko-srijemske 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.	Vukovarsko-srijemska županija	0	0	9	521	0	0	0	0	2	144
2.	Grad Ilok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Grad Otok	0	0	0	0	1	71	0	0	1	49
4.	Grad Vinkovci	39	1879	24	1267	82	3709	2	67	7	325
5.	Grad Vukovar	17	866	0	0	0	0	0	0	2	145
6.	Grad Županja	4	216	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	Općina Andrijaševci	0	0	1	90	0	0	0	0	0	0
8.	Općina Babina Greda	0	0	0	0	0	0	0	0	1	60
9.	Općina Bogdanovci	0	0	0	0	0	0	0	0	2	80
10.	Općina Borovo	1	189	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Općina Bošnjaci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Općina Cerna	0	0	0	0	1	59	0	0	0	0
13.	Općina Drenovci	0	0	0	0	0	0	1	56	1	75
14.	Općina Gradište	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Općina Gunja	0	0	0	0	0	0	0	0	1	40
16.	Općina Ivankovo	0	0	0	0	0	0	0	0	1	91
17.	Općina Jarmina	4	290	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Općina Lovas	1	60	4	240	0	0	0	0	1	160
19.	Općina Markušica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Općina Negoslavci	0	0	0	0	0	0	0	0	1	120
21.	Općina Nijemci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	Općina Nuštar	0	0	0	0	0	0	0	0	2	150
23.	Općina Privlaka	0	0	0	0	0	0	0	0	1	68
24.	Općina Stari Jankovci	0	0	0	0	2	126	0	0	0	0
25.	Općina Stari Mikanovci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26.	Općina Štitar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27.	Općina Tompojevci	0	0	0	0	0	0	0	0	4	240
28.	Općina Tordinci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29.	Općina Tovarnik	0	0	5	300	0	0	0	0	2	120
30.	Općina Trpinja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31.	Općina Vođinci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32.	Općina Vrbanja	0	0	3	210	1	53	0	0	0	0
	UKUPNO	66	3 500	46	2 628	87	4 018	3	123	29	1 867