

## **SREDIŠNJI DRŽAVNI URED ZA UPRAVLJANJE DRŽAVNOM IMOVINOM**

### **I. MIŠLJENJE**

1. U skladu s odredbama Zakona o državnoj reviziji obavljena je revizija financijskih izvještaja i poslovanja Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom (dalje u tekstu: Ured) za 2007., o čemu je izraženo uvjetno mišljenje.
2. Postupci revizije su provedeni u skladu s revizijskim standardima Međunarodne organizacije vrhovnih revizijskih institucija – INTOSAI i Kodeksom profesionalne etike državnih revizora.
3. Sljedeći postupci i učinci su utjecali na izražavanje mišljenja:
  - U poslovnim knjigama Ureda, kao i Očevidniku imovine nisu evidentirani građevinski objekti i zemljište na Brijunima (rezidencijalni objekti), što bi trebalo učiniti kako bi evidencije o imovini u vlasništvu Republike Hrvatske bile točne, potpune i ažurne.
  - Tijekom 2007. prodano je građevinsko zemljište u Osijeku, površine 580 m<sup>2</sup>, za 340.750,92 kn. Prodaja je obavljena neposrednom pogodbom, na temelju prethodno donesene odluke Povjerenstva za imovinu. Radi mogućnosti postizanja povoljnije cijene i učinkovitog upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske trebalo je provesti postupak javnog nadmetanja.
  - Za pojedine poslovne prostore, koje je Republika Hrvatska stekla na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, za koje su ugovori o zakupu bili zaključeni na neodređeno vrijeme iza koje je od dana pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva protekla jedna godina ili je rok na koji su zaključeni istekao, nisu zaključeni novi ugovori o zakupu ili proveden javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora.
  - Zadovoljavajući učinci vezani uz vođenje Očevidnika imovine nisu postignuti, jer u sustav Očevidnika imovine nisu ugrađene kontrole točnosti unesenih podataka i mogućnost dobivanja pregleda obveznika, koji nisu dostavili podatke o imovini. U odjelu zaduženom za očevidnik nekretnina, pokretnina, te prava i obveza vezanih uz nekretnine i pokretnine u vlasništvu Republike Hrvatske nisu zadužene osobe za vođenje Očevidnika imovine, koje bi pratile i kontrolirale podatke u Očevidniku imovine i na terenu, uz usporedbu sa stanjem u poslovnim knjigama.

**II. OSNOVNI PODACI**

Podaci iz financijskih izvještaja za 2007.

u kn

Redni broj	Opis	Planirano	Ostvareno izvršeno	% ostvarenja izvršenja
1.	Prihodi i primici	33.620.000,00	25.012.058,00	74,4
2.	Rashodi i izdaci	33.620.000,00	25.013.157,00	74,4
3.	Manjak prihoda	0,00	-1.099,00	-
Stanje 31. prosinca				
4.	Nefinancijska imovina			677.822.573,00
5.	Financijska imovina			19.373.288,00
6.	Obveze			19.371.970,00
7.	Broj zaposlenika			48

Nefinancijska imovina se odnosi na vrijednost neproizvedene dugotrajne imovine u iznosu 307.485,00 kn, građevinskih objekata u iznosu 645.167.211,00 kn, opreme u iznosu 8.610.626,00 kn, prijevoznih sredstva u iznosu 743.034,00 kn, knjiga i umjetničkih djela u iznosu 19.370.510,00 kn, te nematerijalne proizvedene imovine u iznosu 3.623.707,00 kn.

Financijska imovina se odnosi na novčana sredstva u iznosu 1.131.387,00 kn, potraživanja u iznosu 17.225.135,00 kn, te rashode budućeg razdoblja i nedospjelu naplatu prihoda u iznosu 1.016.766,00 kn.

Potraživanja u iznosu 17.225.135,00 kn se odnose na potraživanja za zakup poslovnih prostora u iznosu 17.069.101,00 kn, i na potraživanja za najam stanova u iznosu 156.034,00 kn.

Obveze se odnose na druge tekuće obveze u iznosu 18.355.204,00 kn, obveze za materijalne rashode u iznosu 565.117,00 kn, te obveze za zaposlene u iznosu 451.649,00 kn. Druge tekuće obveze u iznosu 18.355.204,00 kn odnose se na obveze za potraživanja od zakupa poslovnih prostora i najma stanova u iznosu 17.225.135,00 kn, obveze za jamčevine po natječaju za prodaju i zakup poslovnih prostora u iznosu 1.114.337,00 kn, te obveze za povrat neutrošenih sredstava u državni proračun u iznosu 15.732,00 kn.

**III. NALAZ****Osvrt na naloge i preporuke revizije za 2006.**

Državni ured za reviziju je obavio reviziju financijskih izvještaja i poslovanja Ureda za 2006., o čemu je sastavljeno Izvješće i izraženo uvjetno mišljenje.

Revizijom su utvrđene određene nepravilnosti opisane u izvješću i Uredu je naloženo da ih otkloni, odnosno poduzme potrebne radnje i prihvati predložene preporuke kako se nepravilnosti ne bi ponavljale u daljnjem poslovanju.

Revizijom za 2007. je utvrđeno u kojim slučajevima je postupljeno i u kojima nije postupljeno prema danim nalogima i preporukama Državnog ureda za reviziju.

Nalozi i preporuke prema kojima je postupljeno:

1. Poduzete su mjere naplate potraživanja od zakupa poslovnih prostora i najma stanova.
2. Postupci javne nabave obavljani su u skladu s odredbama Zakona o javnoj nabavi.

Nalog prema kojem nije postupljeno:

1. Nisu postignuti zadovoljavajući rezultati vezano za Očevidnik imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno evidentiranje nekretnina i pokretnina, te prava i obveza vezanih za nekretnine i pokretnine u vlasništvu Republike Hrvatske. Nije ustrojena unutarnja ustrojstvena jedinica Ureda za obavljanje poslova vezanih uz Očevidnik imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Ured je i nadalje u obvezi postupiti prema danim nalogima i preporukama Državnog ureda za reviziju.

### **Revizija financijskih izvještaja i poslovanja za 2007.**

Imovina

- 1.1. Vrijednost imovine u vlasništvu Republike Hrvatske koncem 2007. iskazana je u poslovnim knjigama Ureda u iznosu 697.195.861,00 kn. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u vrijednosti 677.822.573,00 kn i financijsku imovinu u vrijednosti 19.373.288,00 kn. U okviru građevinskih objekata u vrijednosti 645.167.211,00 kn iskazani su poslovni prostori u vrijednosti 405.144.271,00 kn, stanovi 126.416.708,00 kn, zgrade 76.014.680,00 kn, uredski prostori 20.877.523,00 kn, rezidencijalni objekti 10.876.346,00 kn, te službeni stanovi u vrijednosti 5.837.683,00 kn.

U poslovnim knjigama Ureda, kao i Očevidniku imovine nisu evidentirani građevinski objekti i zemljište na Brijunima (rezidencijalni objekti), što bi trebalo učiniti kako bi evidencije o imovini u vlasništvu Republike Hrvatske bile točne, potpune i ažurne. Građevinski objekti i zemljište nisu uneseni u poslovne knjige, jer nije obavljena procjena vrijednosti. Odredbama članka 5. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, propisano je da su proračun i proračunski korisnici obvezni u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora.

Tijekom 2007. prodano je građevinsko zemljište u Osijeku površine 580 m<sup>2</sup> za 340.750,92 kn. Prodaja je obavljena neposrednom pogodbom, a na temelju prethodno donesene odluke Povjerenstva za imovinu. Za građevinsko zemljište u Osijeku nadležna ispostava Porezne uprave utvrdila je tržišnu vrijednost u rasponu 80-120 EUR/m<sup>2</sup>, što za 580 m<sup>2</sup> iznosi 46.400 EUR do 69.600 EUR.

Javno nadmetanje za prodaju građevinskog zemljišta u Osijeku po početnoj cijeni u iznosu 505.604,00 kn (protuvrijednosti 69.600 EUR) objavljeno je u rujnu 2006. Na nadmetanje je pristigla jedna ponuda za kupnju građevinskog zemljišta po cijeni 195.000,00 kn. U studenome 2006. Povjerenstvo za imovinu nije prihvatilo spomenutu ponudu. Za spomenuto građevinsko zemljište očitovale se Državno odvjetništvo, koje je skrenulo pozornost na vrijednost zemljišta, koje se nalazi unutar granica građevinskog područja, odnosno da se radi o građevinskoj čestici u Gradu Osijeku koja nema neposredan pristup na javnu cestu, ali interes za kupnju osim podnositelja zahtjeva mogu imati i vlasnici susjednih parcela. Iz navedenih razloga prodajna cijena zemljišta ne bi trebala biti niža od tržišne vrijednosti neizgrađenog građevinskog zemljišta na tom području. Hrvatski fond za privatizaciju dao je mišljenje kako je gospodarski opravdano spomenuto zemljište prodati na temelju postupka javnog nadmetanja. U ožujku 2007. Povjerenstvo za imovinu donijelo je odluku o prodaji građevinskog zemljišta društvu koje je jedino dostavilo ponudu na objavljeno nadmetanje u rujnu 2006. Prodajna cijena za građevinsko zemljište u Osijeku ugovorena je u protuvrijednosti 46.400 EUR, odnosno 340.750,92 kn.

Poslovni prostori u vrijednosti 405.144.271,00 kn odnose se na 1 015 poslovnih prostora od kojih je u vlasništvu Republike Hrvatske 498, a u suvlasništvu 517. Za pojedine poslovne prostore, koje je Republika Hrvatska stekla na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, za koje su ugovori o zakupu bili zaključeni na neodređeno vrijeme i za koje je od dana pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva protekla jedna godina ili je rok na koji su zaključeni istekao, nisu zaključeni novi ugovori o zakupu ili proveden javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora. Odredbama spomenutog Zakona, propisano je da se poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba, te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje u zakup putem javnog natječaja. Također, propisano je da zakupodavac može sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u cijelosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor zaključen, ponuditi zaključenje novog ugovora o zakupu. Ukoliko sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu u roku 30 dana, zakupodavac će raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku.

Prema odredbama članka 41. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, propisano je da ako je ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen na neodređeno vrijeme, vlasnik ne može tražiti ispražnjenje i predaju u posjed poslovnog prostora prije isteka roka od godine dana od dana pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva. Također je propisano, ukoliko je ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme vlasnik ne može tražiti ispražnjenje i predaju u posjed poslovnog prostora prije isteka ugovorenog roka, a najkasnije u roku pet godina računajući od dana pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva.

Državni ured za reviziju je naložio postupanje u skladu s odredbama Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora i Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavensko komunističke vladavine. Naložio je u poslovnim knjigama evidentiranje građevinskih objekata i zemljišta na Brijunima u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Radi mogućnosti postizanja povoljnijih cijena i učinkovitog upravljanja, naložio je prodaju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske obavljati na temelju prethodno provedenih postupaka javnog nadmetanja.

- 1.2. Ured je prihvatio nalaz Državnog ureda za reviziju i naveo da će evidencija objekata i zemljišta na Brijunima biti moguća nakon završetka postupka tehničke i imovinsko pravne identifikacije cijelog kompleksa, kao i procjene zemljišta i objekata kao kulturnog dobra velike vrijednosti. Radne skupine rade na katastarskoj i zemljišno knjižnoj evidenciji objekata na temelju novo izrađene dokumentacije, jer Republici Hrvatskoj nisu dostupni tehnički podaci i nacrti koji se nalaze izvan teritorija Republike Hrvatske i diplomatskim putem nisu vraćeni u posjed Uredu.**

*U vezi prodaje imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, Ured je obrazložio kako je odluku o prodaji donijelo Povjerenstvo za imovinu Vlade Republike Hrvatske, a Ured je odradio realizaciju odluke i pripremu ugovora o prodaji.*

*U vezi davanja u zakup poslovnih prostora stečenih na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavensko komunističke vladavine, Ured je obrazložio da za zakupnike koji imaju zaključene ugovore o zakupu poslovnog prostora s Uredom, a koji su istekli, u cilju naplate potraživanja primjenjuje članak 546. Zakona o obveznim odnosima, kojima je propisano da kad nakon protoka vremena za koje je ugovor o zakupu zaključen zakupnik nastavi koristiti stvar, a zakupodavac se tomu ne usprotivi, smatra se da je zaključen novi ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme, pod istim uvjetima kao i prethodni. Za zakupnike koji imaju zaključene ugovore o zakupu poslovnih prostora s jedinicama lokalne samouprave, a koji nisu usklađeni sa Zakonom o zakupu poslovnih prostora, u tijeku je postupak pripreme dokumentacije za donošenje odluke Povjerenstva za imovinu Vlade Republike Hrvatske za objavu natječaja za davanje u zakup ili prodaju.*

#### Očevidnik imovine u vlasništvu Republike Hrvatske

- 2.1. Odredbama Pravilnika o očevidniku imovine u vlasništvu Republike Hrvatske (dalje u tekstu: Pravilnik) propisano je uspostavljanje, sadržaj i način vođenja očevidnika imovine u vlasništvu Republike Hrvatske (dalje u tekstu: Očevidnik imovine) kao i način i oblik dostavljanja podataka Uredu u svrhu izrade i vođenja Očevidnika imovine. Očevidnik imovine je skup podataka i isprava o nekretninama, pokretninama, te pravima i obvezama vezanim za nekretnine i pokretnine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici dostavljanja podataka za očevidnik imovine su tijela državne vlasti te pravne i druge osobe koje posjeduju, upotrebljavaju, koriste ili upravljaju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.**

Osnovni cilj ustrojavanja Očevidnika imovine je izgradnja i održavanje središnje evidencije imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, informiranost o stanju državne imovine u cilju donošenja kvalitetnih odluka o upravljanju imovinom, te nadzor nad stanjem imovine u funkciji državne uprave.

Sva tijela državne vlasti, te pravne i druge osobe koje posjeduju, koriste, upotrebljavaju ili upravljaju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, prema odredbama Pravilnika, dužna su uz imovinskopravnu i tehničku dokumentaciju, dostaviti popise imovine i podatke o knjigovodstvenoj vrijednosti.

Podatke o imovini i knjigovodstvenoj vrijednosti dužna su dostaviti prema stanju utvrđenom popisom imovine na dan 31. prosinca svake godine, u rokovima određenim propisima o godišnjim financijskim izvještajima za korisnike državnog proračuna.

U sustav Očevidnika imovine nije ugrađena mogućnost automatskog dobivanja pregleda obveznika koji nisu dostavili podatke o imovini. Postojeća baza podataka Očevidnika imovine nema ugrađene kontrole provjere jesu li iste nekretnine unesene od više korisnika. Također ne postoje kontrole točnosti unesenih podataka. Potrebno je od korisnika zatražiti dodatnu dokumentaciju koja će potvrditi točnost unesenih podataka. Uredbom o unutarnjem ustrojstvu Ureda, ustrojen je Odjel za evidenciju imovine i pravne poslove koji vodi evidenciju o cjelokupnoj imovini u vlasništvu Republike Hrvatske. U spomenutom Odjelu vode se očevidnici nekretnina, pokretnina, te prava i obveza vezanih uz nekretnine i pokretnine u vlasništvu Republike Hrvatske. U Odjelu nisu zadužene osobe za vođenje Očevidnika imovine. Ured nema ustrojenu zasebnu unutarnju ustrojstvenu jedinicu koja bi imala potpuni uvid u podatke Očevidnika imovine, te koja bi pratila i kontrolirala podatke u Očevidniku imovine i na terenu, uz usporedbu sa stanjem u poslovnim knjigama. U cilju formiranja točne, potpune i ažurne baze podataka o imovini u vlasništvu Republike Hrvatske potrebno je zadužiti više osoba koje će se baviti Očevidnikom imovine, odnosno koje će obavljati kontrolu unesenih podataka, te tijelima državne uprave upućivati pozive za unosom podataka s točno određenim rokom unosa.

Državni ured za reviziju je predložio ustrojavanje posebne ustrojstvene jedinice za vođenje Očevidnika imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno zapošljavanje novih djelatnika koji bi radili na praćenju i kontroli podataka unesenih u Očevidnik imovine. Također je predložio u bazu podataka Očevidnika imovine ugraditi kontrole koje će omogućiti provjeru točnosti unesenih podataka i upućivati na obveznike koji nisu dostavili podatke u Očevidnik imovine.

**2.2. *Ured je prihvatio prijedlog Državnog ureda za reviziju i naveo kako proces objedinjavanja djelokruga rada Ureda i Hrvatskog fonda za privatizaciju nije ostvaren, o čemu je ovisio novi ustroj Ureda. Ured će pristupiti izradi nove Uredbe o unutarnjem ustrojstvu te dalje razvijati informatičku bazu Očevidnika imovine.***

Prihodi i primici su ostvareni u iznosu 25.012.058,00 kn, a rashodi i izdaci su ostvareni u iznosu 25.013.157,00 kn za namjene utvrđene financijskim planom i državnim proračunom. Iskazan je manjak prihoda u iznosu 1.099,00 kn, koji je pokriven iz prenesenog viška prihoda ostvarenog u iznosu 2.417,00 kn. Poslovanje Ureda obavljalo se u skladu s propisima koji uređuju njegovu nadležnost.

Revizijom uočene nepravilnosti i propusti koji se odnose na neevidentiranje građevinskih objekata i zemljišta na Brijunima, prodaju građevinskog zemljišta u Osijeku, zakup poslovnog prostora, te vođenje Očevidnika imovine, nisu značajnije utjecale na istinitost i vjerodostojnost financijskih izvještaja i pravilnost poslovanja.

Izvješće o obavljenoj o reviziji je uručeno zakonskom predstavniku 2. listopada 2008.