



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Slavonski Brod

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU BRODSKO-POSAVSKE ŽUPANIJE

Slavonski Brod, siječanj 2016.

SADRŽAJ

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Brodsko-posavska županija	10
Grad Nova Gradiška	16
Grad Slavonski Brod	25
Općina Bebrina	35
Općina Brodski Stupnik	42
Općina Bukovlje	50
Općina Cernik	57
Općina Davor	63
Općina Donji Andrijevci	69
Općina Dragalić	76
Općina Garčin	81
Općina Gornja Vrba	88
Općina Gornji Bogičevci	95
Općina Gundinci	101
Općina Klakar	108
Općina Nova Kapela	115
Općina Okučani	122
Općina Oprisavci	130
Općina Oriovac	136
Općina Podcrkavlje	144
Općina Rešetari	151
Općina Sibinj	159
Općina Sikirevci	166
Općina Slavonski Šamac	174
Općina Stara Gradiška	181
Općina Staro Petrovo Selo	189
Općina Velika Kopanica	197
Općina Vrbje	204
Općina Vrpolje	210
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	217
OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA	219
Prilog 1: Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama na području Brodsko-posavske županije	
Prilog 2: Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Brodsko-posavske županije na dan 31. prosinca 2014.	
Prilog 3: Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Brodsko-posavske županije na dan 31. prosinca 2014.	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Slavonski Brod

KLASA: 041.01/15-10/17

URBROJ: 613-14-16-92

Slavonski Brod, 14. siječnja 2016.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU BRODSKO-POSAVSKE 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 Brodsko-posavske 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 14. 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 Brodsko-posavske županije od 2012. do 2014.

U ovoj reviziji, pod pojmom nekretnine, podrazumijevaju se građevinsko zemljište i građevinski objekti (poslovni prostori i stanovi). Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13), zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene. Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11 i 64/15), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta. Pod pojmom stanovi, podrazumijevaju se stanovi u vlasništvu lokalnih jedinica, a prava i obveze u svezi s najmom i korištenjem stana ili dijela stana su uređeni odredbama Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06). 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, dva grada i 26 općina) Brodsko-posavske 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 raspoložbe nekretninama (poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem) u skladu sa zakonima i drugim propisima
- ocijeniti djelotvornost raspolaganja i upravljanja nekretninama
- ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

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

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

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sportu (Narodne novine 77/95 i 85/15), 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 Brodsko-posavske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 2.115.458.806,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 65.249.700,00 kn ili 3,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 1.665.287.400,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 450.171.406,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području
Brodsko-posavske 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)	252.923.292,00	258.952.972,00	282.766.241,00
2.	Građevinski objekti	913.279.184,00	1.153.660.710,00	1.159.496.614,00
3.	Imovina u pripremi	191.078.765,00	158.144.345,00	170.395.497,00
4.	Druga imovina	55.911.716,00	54.033.511,00	52.629.048,00
	Ukupno	1.413.192.957,00	1.624.791.538,00	1.665.287.400,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Brodsko-posavske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 211.598.581,00 kn ili 15,0 %, a koncem 2014. je veća za 40.495.862,00 kn ili 2,5 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 69,6 %, zemljište 17,0 %, imovinu u pripremi 10,2 % i drugu imovinu 3,2 %.

U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na građevinske objekte Grada Slavenskog Broda s udjelom 50,3 %, a odnosi se na stambene i poslovne građevinske objekte, te infrastrukturne i druge građevinske objekte. Vrijednosno značajnije zemljište se odnosi na zemljište Grada Nova Gradiška s udjelom 38,8 %, a odnosi se na zemljište poduzetničke zone i druga zemljišta. U okviru imovine u pripremi, najveći udjel ima imovina Grada Slavenskog Broda s 28,6 %, slijedi Grad Nova Gradiška s 14,7 %, Općina Sibinj s 10,7 %. Vrijednosno značajnija druga imovina se odnosi na Grad Slavonski Brod s udjelom 47,2 %, Grad Nova Gradiška s 10,8 % i Općina Donji Andrijevc s 9,1 %.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području Brodsko-posavske 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.	Brodsko-posavska županija	27.327.475,00	26.515.781,00	97,0	25.599.128,00	96,5
2.	Grad Nova Gradiška	268.216.305,00	255.279.658,00	95,2	250.805.533,00	98,2
3.	Grad Slavonski Brod	518.856.251,00	725.788.182,00	139,9	745.844.405,00	102,8
4.	Općina Bebrina	16.721.019,00	17.283.057,00	103,4	19.270.900,00	111,5
5.	Općina Brodski Stupnik	34.052.651,00	34.120.630,00	100,2	35.370.368,00	103,7
6.	Općina Bukovlje	12.996.875,00	13.779.298,00	106,0	13.718.583,00	99,6
7.	Općina Cernik	27.781.344,00	26.975.263,00	97,1	26.796.745,00	99,3
8.	Općina Davor	25.880.766,00	26.482.089,00	102,3	27.800.443,00	105,0
9.	Općina Donji Andrijevići	27.568.867,00	28.369.166,00	102,9	29.918.352,00	105,5
10.	Općina Dragalić	24.227.742,00	24.649.163,00	101,7	23.901.838,00	97,0
11.	Općina Garčin	22.696.650,00	24.179.969,00	106,5	25.377.405,00	105,0
12.	Općina Gornja Vrba	26.389.125,00	26.032.320,00	98,6	25.734.835,00	98,9
13.	Općina Gornji Bogičevci	22.749.849,00	23.707.127,00	104,2	23.963.349,00	101,1
14.	Općina Gundinci	16.266.078,00	16.867.574,00	103,7	14.835.426,00	88,0
15.	Općina Klakar	27.675.965,00	31.798.264,00	114,9	42.523.481,00	133,7
16.	Općina Nova Kapela	16.755.922,00	16.899.911,00	100,9	17.222.228,00	101,9
17.	Općina Okučani	44.811.481,00	43.179.778,00	96,4	43.313.382,00	100,3
18.	Općina Oprisavci	8.492.896,00	8.614.166,00	101,4	11.357.361,00	131,8
19.	Općina Oriovac	40.811.978,00	41.094.057,00	100,7	40.559.296,00	98,7
20.	Općina Podcrkavlje	8.832.660,00	9.757.600,00	110,5	10.408.986,00	106,7
21.	Općina Rešetari	37.002.547,00	39.150.584,00	105,8	38.962.179,00	99,5
22.	Općina Sibirj	35.596.257,00	36.212.051,00	101,7	36.391.321,00	100,5
23.	Općina Sikirevci	14.158.558,00	14.256.134,00	100,7	14.329.170,00	100,5
24.	Općina Slavonski Šamac	15.530.714,00	15.902.278,00	102,4	16.735.989,00	105,2
25.	Općina Stara Gradiška	16.582.805,00	18.728.857,00	112,9	20.804.385,00	111,1
26.	Općina Staro Petrovo Selo	18.761.321,00	19.240.392,00	102,6	20.500.258,00	106,5
27.	Općina Velika Kopanica	14.677.585,00	12.046.261,00	82,1	13.717.951,00	113,9
28.	Općina Vrbje	8.822.188,00	9.012.986,00	102,2	9.263.598,00	102,8
29.	Općina Vrpolje	32.949.083,00	38.868.942,00	118,0	40.260.505,00	103,6
	Ukupno	1.413.192.957,00	1.624.791.538,00	115,0	1.665.287.400,00	102,5

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Brodsko-posavske županije koncem 2014., nefinancijska imovina Grada Slavenskog Broda sudjeluje s 44,8 %, Grada Nova Gradiška s 15,1 %, Općine Okučani i Općine Klakar s 2,6 %, Općine Oriovac i Općine Vrpolje s 2,4 %, Općine Rešetari s 2,3 % te Općine Sibirj s 2,2 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 25,6 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Brodsko-posavske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 1.413.192.957,00 kn, za 2013. u iznosu 1.624.791.538,00 kn i za 2014. u iznosu 1.665.287.400,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 0,8 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012., 0,6 % za 2013. i 0,8 % 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 Brodsko-posavske 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 Brodsko-posavske županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	5.777.794,00	5.815.769,00	5.830.068,00
2.	Prodaja stanova	0,00	498.092,00	782.062,00
3.	Najam stanova	406.927,00	326.793,00	304.757,00
4.	Prodaja zemljišta	3.647.042,00	2.166.987,00	4.866.904,00
5.	Zakup zemljišta	160.157,00	141.237,00	119.668,00
6.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	1.503.465,00	1.514.431,00	1.571.132,00
	Ukupno	11.495.385,00	10.463.309,00	13.474.591,00

Lokalne jedinice Brodsko-posavske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. manje za 1.032.076,00 kn ili 9,0 % u odnosu na 2012. te u 2014. više za 3.011.282,00 kn ili 28,8 % u odnosu na 2013.

U tablici broj 4 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta lokalnih jedinica Brodsko-posavske 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 Brodsko-posavske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave	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.	Brodsko-posavska županija	2	4 221	0	0	-
2.	Grad Nova Gradiška	108	12 176	73	2.971	1.622.558
3.	Grad Slavonski Brod	148	62 971	145	7 116	3 224 179
4.	Općina Bebrina	32	2 800	1	97	31 803
5.	Općina Brodski Stupnik	18	2 572	18	1 118	-
6.	Općina Bukovlje	16	1 808	0	0	-
7.	Općina Cernik	17	2 810	0	0	-
8.	Općina Davor	7	400	2	200	529 187
9.	Općina Donji Andrijevc	7	2 174	8	350	21 376
10.	Općina Dragalić	7	1 662	0	0	16 986
11.	Općina Garčin	23	3 313	1	54	201 439
12.	Općina Gornja Vrba	9	1 441	0	0	70 658
13.	Općina Gornji Bogičevci	22	2 461	0	0	20 994
14.	Općina Gundinci	15	1 829	8	427	-
15.	Općina Klakar	13	2 927	0	0	1 333 863
16.	Općina Nova Kapela	8	1 260	2	91	20 876
17.	Općina Okučani	34	4 033	10	445	209 700
18.	Općina Oprisavci	10	476	0	0	-
19.	Općina Oriovac	39	5 143	9	558	98 354
20.	Općina Podcrkavlje	21	3 007	0	0	20 235
21.	Općina Rešetari	8	1 207	0	0	2 081 351
22.	Općina Sibinj	17	4 447	3	140	-
23.	Općina Sikirevci	7	1 150	1	80	35 598
24.	Općina Slavonski Šamac	5	1 584	1	46	940 898
25.	Općina Stara Gradiška	37	3 773	5	343	493 107
26.	Općina Staro Petrovo Selo	19	2 633	6	234	173 601
27.	Općina Velika Kopanica	19	2 261	0	0	128 550
28.	Općina Vrbje	13	705	1	36	434 745
29.	Općina Vrpolje	31	6 308	0	0	310 639
	Ukupno	712	143 552	294	14 306	12 020 697

Od ukupnog broja poslovnih prostora gradovi Slavonski Brod i Nova Gradiška imaju 256 poslovnih prostora ili 36,0 % ukupnog broja poslovnih prostora lokalnih jedinica na području Brodsko-posavske županije te 218 stanova odnosno 74,1 % stanova koje imaju lokalne jedinice na području Brodsko-posavske županije. Brodsko-posavska županija te Općine Brodski Stupnik, Bukovlje, Cernik, Gundinci, Oprisavci i Sibinj ne raspolažu podacima o površini građevinskog zemljišta.

Brodsko-posavska županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Brodsko-posavska županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina Županije je 2 033,93 km², a obuhvaća dva grada i 26 općina, od kojih dvije općine imaju status prve skupine područja od posebne državne skrbi, dvije općine imaju status druge skupine područja od posebne državne skrbi, a dvanaest općina ima status treće skupine područja posebne državne skrbi. Županija ima 158 575 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 69.568.286,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.653.954,00 kn ili 2,3 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 25.599.128,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 43.969.158,00 kn.

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

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Brodsko-posavske županije
na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	24.566.408,00	23.907.351,00	23.248.170,00
2.	Druga imovina	2.761.067,00	2.608.430,00	2.350.958,00
	Ukupno	27.327.475,00	26.515.781,00	25.599.128,00

Vrijednost nefinancijske imovine Brodsko-posavske županije koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 811.694,00 kn ili 3,0 %, a koncem 2014. manja je za 916.653,00 kn ili 3,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Brodsko-posavske županije koncem 2014. iskazana je u iznosu 25.599.128,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 90,8 %, a druga imovina s 9,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na dvije poslovne zgrade u koje su smješteni upravni odjeli, stručne službe i tijela Brodsko–posavske županije te infrastrukturne objekte (regionalni plinovod i prilaz poslovnoj zgradi). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 34.533.226,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 200.393,00 kn, što čini 0,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Brodsko-posavska županija je u 2013. i 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 423.466,00 kn, od čega se 223.073,00 kn odnosi na 2013., a iznos od 200.393,00 kn na 2014.

Prema podacima Brodsko-posavske županije, Županija koncem 2014. upravlja i raspoložuje s dva poslovna prostora (zgrade) ukupne površine 4 221 m². Nema stanova u vlasništvu, niti raspoložuje podacima o površini građevinskog zemljišta.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Brodsko-posavske županije koncem 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 23.248.170,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 18.245.037,00 kn ili 78,5 %.

Vrijednost građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Brodsko-posavske županije kao jedinice lokalne uprave i samouprave, dio građevinskih objekata na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske (arbitražno vijeće Komisije za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija) iz 1995. o podjeli imovine bivše općine Slavonski Brod te na nekretninu za koju su od konstituiranja Županije riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine (zgrada koja je rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, nakon brisanja iz sudskog registra poslovnog subjekta u likvidaciji, postala vlasništvo Županije). Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen. Uvidom u izvode iz zemljišnih knjiga i katastra utvrđeno je da nekretnine koje se odnose na zgradu škole s dvorištem nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Također, navedene nekretnine nisu obuhvaćene popisom imovine i obveza te nisu iskazane ni u financijskim izvještajima. Prema odredbama članka 4. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, 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.

Prema odredbama članka 3. Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu osnovna svrha financijskih izvještaja jest dati informacije o financijskom položaju i uspješnosti ispunjenja postavljenih ciljeva (poslovanja) proračuna, proračunskih i izvanproračunskih korisnika. 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 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.

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Brodsko-posavska županija upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu. Predlaže ustrojiti i voditi registar imovine Brodsko-posavske 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.

Donesena je Županijska razvojna strategija za razdoblje 2011.-2013., kojom su utvrđeni ciljevi i prioriteti razvoja Brodsko-posavske županije. U okviru Županijske razvojne strategije, a u svrhu provedbe navedene strategije sastavljeni su Akcijski i Financijski plan koji omogućuju cjelovit pregled aktivnosti potrebnih za provedbu Županijske razvojne strategije, nositelje aktivnosti, pokazatelje praćenja provedbe, način praćenja provedbe, razdoblje provedbe i izvršenja određenih aktivnosti te financijska sredstva potrebna za provedbu spomenutih aktivnosti. Posebno su Županijskom razvojnom strategijom istaknuti razvoj poduzetničkih zona, razvoj i izgradnja prometnica te izgradnja riječnih luka i riječnog prometa.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktima Brodsko-posavske županije, odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije. Odlukom se uređuju uvjeti, način i postupak raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije, odnosno otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenja javnog natječaja te zasnivanje drugih prava na nekretninama. Raspolaganje nekretninama obuhvaća prodaju, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjenu nekretnina, uspostavu prava građenja, osnivanje založnog prava, darovanje, kupnja i druga stvarna prava. Prodaja nekretnina se provodi putem javnog natječaja. Početna cijena utvrđuje se komparativnom metodom, prema visini tržišne cijene u skladu s površinom i namjenom nekretnine te procjenom ovlaštenog sudskog vještaka prema podacima porezne uprave. Način utvrđivanja početne cijene reguliran je odlukom upravnog tijela nadležnog za imovinu. U slučaju da se na javni natječaj ne zaprimi niti jedna ponuda, u ponovljenom postupku prodaje nekretnine, odlukom županijske skupštine, odnosno župana, početna cijena se može umanjiti. Suvlasnička zajednica na nekretninama između Županije i drugih pravnih i fizičkih osoba može se razvrgnuti fizičkom diobom, odnosno isplatom ili zamjenom po tržišnoj cijeni. Zamjena se prema odluci provodi putem javnog natječaja po tržišnoj cijeni. Stvarna služnost na nekretninama u vlasništvu Županije zasniva se zaključivanjem ugovora župana i predlagatelja kojim se uređuju međusobna prava i obveze. Pravo građenja na nekretninama osniva se ugovorom zaključenim nakon javnog prikupljanja ponuda uz naknadu. Osnivanje založnog prava (hipoteka) na nekretninama provodi se samo u interesu ostvarivanja funkcije Županije. Zemljište u vlasništvu Županije može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama putem javnog natječaja, a ugovor o zakupu se zaključuje najduže na rok od 10 godina uz ugovorenu zakupninu. Za darovanje je propisano kome se mogu darovati nekretnine uz uvjet da je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. Odlukom nije uredila davanje u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora koji se prema spomenutoj Odluci trebaju urediti posebnom odlukom Županijske skupštine.

Također nije u potpunosti uređen postupak darovanja nekretnina, odnosno nije uređeno tko i na koji način može zatražiti nekretninu, davanje u zakup poslovnih prostora tijelima državne uprave i korisnicima državnog proračuna te mjerila i kriteriji dodjele. Za kupnju je potrebno obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, a Odluku o kupnji donosi župan, odnosno županijska skupština, ovisno o vrijednosti nekretnine. Odlukom nije propisan način utvrđivanja tržišne vrijednosti. Također, odlukom je propisano da upravno tijelo redovito vodi i ažurira Registar nekretnina.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Županije vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Županije. Županija nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (župan, skupština i javnosti).

Državni ured za reviziju predlaže donijeti interne akte kojima treba urediti načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja poslovnim prostorima, propisati postupak darovanja nekretnina, te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Također se predlaže urediti uvjete, mjerila i postupke davanja u zakup poslovnih prostora tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna.

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

Brodsko-posavska županija je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora. Nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Ustrojila je evidenciju o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja po svakom korisniku prostora. Županija je u 2013. i 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 423.466,00 kn.

Brodsko-posavska županija je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade.

Koncem 2014. Brodsko-posavska županija je imala dva poslovna prostora (dvije poslovne zgrade) ukupne površine 4 221 m², od čega za svoje potrebe koristi dijelove (prostorije) oba prostora (zgrade) ukupne površine 2 870 m², a druge dijelove (prostorije) oba prostora (zgrade) površine 1 351 m² koriste drugi subjekti.

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.

Poslovne prostorije površine 740 m² bez plaćanja zakupnine koristi Ured državne uprave o čemu su u 2012. i 2014. zaključeni ugovor i dodatak ugovoru o financiranju zajedničkih materijalnih troškova. Ugovorena su međusobna prava i obveze u vezi korištenja poslovnog prostora te način i mjerila za financiranje materijalnih izdataka vezanih uz korištenje navedenog prostora. Režijske troškove za navedene poslovne prostorije plaća korisnik prostora.

Poslovne prostore površine 611 m² uz plaćanje zakupnine i financiranje zajedničkih materijalnih troškova (grijanje, opskrba električnom energijom, opskrba vodom i odvodnja te drugi izdaci) koristi pet subjekata (Državni inspektorat, Državna geodetska uprava, Ministarstvo zdravlja – sanitarna inspekcija, Državni zavod za statistiku i Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja), o čemu je u razdoblju od 2012. do 2014. zaključeno pet ugovora i dodataka ugovoru. Prostori se nalaze u dvije poslovne zgrade u vlasništvu Županije. Poslovni prostori dani su u zakup korisnicima državnog proračuna na rok od tri i pet godina, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 2.443,12 EUR, odnosno 4,00 EUR/m², protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan ispostavljanja računa.

Koncem 2012. Županija je stekla imovinu-građevinski objekt (zgrada trgovačkog društva u likvidaciji) kao 100,0 % vlasnik dionica navedenog trgovačkog društva koje je Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku brisano iz sudskog registra. Županija je evidentirala procijenjenu vrijednost zgrade u iznosu 10.797.313,00 kn u koju su smješteni drugi subjekti.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Brodsko-posavska županija je imala 130 zaposlenika (103 u upravnim odjelima, tri dužnosnika, 17 asistenata u nastavi te sedam osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za gospodarstvo i upravnog odjela za proračun i financije. Aktima nisu utvrđeni postupci vezani uz sve oblike upravljanja i raspolaganja nekretninama, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji, Brodsko-posavska županija je ustrojila 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 Nova Gradiška

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Grad Nova Gradiška kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Grada je 49,58 km², a obuhvaća četiri naselja s 14 196 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 369.999.248,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 3.330.223,00 kn ili 0,9 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 250.805.533,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 119.193.715,00 kn.

U tablici broj 6 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Nova Gradiška na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 6

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Nova Gradiška 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)	116.799.734,00	112.895.300,00	109.602.271,00
2.	Građevinski objekti	117.152.692,00	112.418.932,00	110.513.397,00
3.	Imovina u pripremi	26.322.586,00	23.247.671,00	24.998.436,00
4.	Druga imovina	7.941.293,00	6.717.755,00	5.691.429,00
	Ukupno	268.216.305,00	255.279.658,00	250.805.533,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Nova Gradiška koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 12.936.647,00 kn ili 4,8 %, a koncem 2014. manja je za 4.474.125,00 kn ili 1,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Nova Gradiška koncem 2014. iskazana je u iznosu 250.805.533,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 44,1 %, zemljište s 43,7 %, imovina u pripremi s 10,0 %, a druga imovina s 2,2 %. 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. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju poduzetničke zone, cesta, pješačke staze i nadvožnjaka, deponije komunalnog otpada, javne rasvjete i izgradnju stanova.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 30.607.253,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 4.000.045,00 kn, što čini 13,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 7 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Nova Gradiška za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 7

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	1.166.052,00	1.064.437,00	953.128,00
2.	Prodaja stanova	0,00	498.092,00	782.062,00
3.	Najam stanova	130.141,00	110.939,00	103.293,00
4.	Prodaja zemljišta	1.591.136,00	402.339,00	2.161.562,00
	Ukupno prihodi	2.887.329,00	2.075.807,00	4.000.045,00

Grad Nova Gradiška je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 8.963.181,00 kn.

U tablici broj 8 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Grada Nova Gradiška od 2012. do 2014.

Tablica broj 8

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Nova Gradiška 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	110	108	108
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	12 449	12 176	12 176
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	71	71	73
2.	Površina stanova u m ²	3 007	2 979	2 971
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 727 952	1 652 047	1 622 558

Grad Nova Gradiška je od 2012. do 2014. prodao dva poslovna prostora. Prodavao je stanove te rješavao imovinsko-pravne odnose stanova u vlasništvu i evidentirao u poslovne knjige. Osim toga, dobio je deset privremenih i pokretnih stambenih objekata (bivše prognaničko naselje) za smještaj socijalno ugroženih osoba. Također, prodavao je, darovao i stjecao građevinsko zemljište te provodio usklađivanje površina građevinskog zemljišta u skladu s geodetskim elaboratima.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Nova Gradiška na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 109.602.271,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 110.513.397,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 53.789.444,00 kn ili 48,7 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Grada Nova Gradiška kao jedinice lokalne samouprave, stečeno zemljište i građevinske objekte na temelju podjele imovine bivše općine Nova Gradiška (Odluka i dopuna Odluke komisije Vlade republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1996. i 2003.), zemljište dobiveno od Republike Hrvatske za izgradnju poduzetničke zone, te nekretnine i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama evidentirane su sve nekretnine. Prema očitovanju Grada, podaci u zemljišnim knjigama i katastru djelomično su usklađeni (oko 96,0 % podataka o zemljištu, oko 40,0 % podataka o poslovnim prostorima i 24,0 % stanova je etažirano). Plan aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru nije donesen.

Grad Nova Gradiška je ustrojio i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Grad vodi posebnu evidenciju o zemljištu koja sadrži podatke o nazivu katastarske općine, broju zemljišno knjižnog uloška, broju katastarske čestice, oznaci zemljišta (opis i adresa), površini, inventurnom broju, stvarno (izvedeno) stanje te namjeni i vrijednosti zemljišta. Posebna evidencija o stanovima sadrži podatke o adresi, kućnom broju, stanju sobnosti, površini, katu na kojem se stan nalazi, nazivu korisnika (najmoprimcu), visini najamnine, broju zemljišno knjižnog uloška, broju katastarske čestice, etažiranosti (da li je ili nije etažiran), broju poduloška i inventurnom broju. Posebna evidencija o poslovnim prostorima sadrži podatke o adresi i kućnom broju poslovnog prostora, površini, broju zemljišno knjižnog uloška, broju katastarske čestice, etažiranosti (da li je ili nije etažiran), podatke o zakupu (datum ugovora o zakupu, površini, nazivu zakupca, vrsti djelatnosti, trajanju ugovora o zakupu, visini zakupnine), te inventurnom broju. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

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

Na pet nekretnina u vlasništvu Grada upisana je hipoteka u vrijednosti 1.514.300 EUR (radi povrata kredita trgovačkog društva u vlasništvu Grada).

Grad Nova Gradiška vodi šest sudskih sporova ukupne vrijednosti 181.001,00 kn radi utvrđivanja prava vlasništva na nekretninama. Tri sudska spora pokrenule su privatne osobe (vrijednost sporova iznosi 61.000,00 kn), jedan sudski spor pokrenula je Republika Hrvatska (vrijednost spora iznosi 10.000,00 kn), jedan je pokrenulo trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske (vrijednost spora iznosi 100.001,00 kn), a jedan spor pokrenuo je Grad protiv Republike Hrvatske (vrijednost spora iznosi 10.000,00 kn). Nekretnine za koje se vode sudski sporovi vode se u poslovnim knjigama Grada.

Grad Nova Gradiška je u kolovozu 2011. Agenciji za upravljanje državnom imovinom uputio zahtjev za darovanje nekretnine bivše vojarne (tri katastarske čestice) ukupne površine 29 794 m², za organiziranje i održavanje izložbi (Poljoprivredno poduzetničke ideje). Osim toga, u rujnu 2011. je, radi proširenja i izgradnje II faze Industrijskog parka Nova Gradiška, upućen zahtjev za darovanje nekretnina (oranice i kanali) ukupne površine 593 508 m². Do vremena obavljanja revizije, odgovor Agencije za upravljanje državnom imovinom nije zaprimljen.

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

- **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 lokalnih jedinica, 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 Nova Gradiška nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Nova Gradiška odnosno Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora, Odlukom o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada, Odlukom o visini najamnine za stanove, Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Grada, Odlukom o cijeni građevinskog zemljišta u Gradu, te Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama.

Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeno je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze Grada i zakupnika poslovnog, te kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku. Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, a početna cijena mjesečne zakupnine je utvrđena prema djelatnostima i gradskim zonama. Osim toga, Odlukom je utvrđeno da ugovor mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen po javnom bilježniku. Ugovor o zakupu treba sadržavati podatke o poslovnom prostoru, djelatnost koje će se obavljati u poslovnom prostoru, odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, rok predaje poslovnog prostora zakupniku, krajnji rok početka obavljanja djelatnosti, vrijeme na koje je ugovor sklopljen, iznos zakupnine, pretpostavke i način izmjene zakupnine te mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama utvrđena su pravila u vezi sa stjecanjem nekretnina, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama, pravila provođenja natječaja za prodaju nekretnina, te pravila u vezi s ostvarivanjem i zasnivanjem drugih prava na nekretninama. Utvrđeno je da Grad stječe, otuđuje, daje u zakup i na drugi način raspoložuje nekretninama na temelju javnog natječaja, izravnom pogodbom uz naknadu utvrđenu po tržišnoj vrijednosti nekretnine odstupajući od tih pravila samo u slučaju kada je to zakonom ili ovom odlukom izričito propisano.

Kupnja nekretnina, prodaja građevinskog zemljišta i prodaja poslovnih prostora obavljana je prema općim aktima.

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

Grad nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnika, vijeća i javnosti).

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 Nova Gradiška, te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također, predlaže propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

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 Nova Gradiška je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 108 poslovnih prostora površine 12 176 m², 73 stana površine 2 971 m² i 1 622 558 m² građevinskog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 3.183.617,00 kn, najma stanova u iznosu 344.373,00 kn, prodaje stanova u iznosu 1.280.154,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 4.155.037,00 kn.

Grad Nova Gradiška je od 2012. do 2014. na temelju odluke gradonačelnika i suglasnosti gradskog vijeća trgovačkom društvu u vlasništvu Grada prodao poslovne prostore (osam uredskih prostora, sala za sastanke, sanitarni čvor, čajna kuhinja i hodnik sa stubištem) koji su poslovna cjelina inkubatora ukupne površine 273,65 m², a trgovačko društvo će nekretnine unijeti u imovinu i koristiti u skladu s registriranom djelatnošću. Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u ožujku 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 1.330.000,00 kn.

Grad Nova Gradiška je koncem 2014. upravljao i raspolagalo sa 108 poslovnih prostora ukupne površine 12 176 m², od kojih dva poslova prostora površine 893 m² koristi Grad za svoje potrebe, osam poslovnih prostora površine 1 875 m² koriste proračunski korisnici Grada uz plaćanje zakupnine, 18 poslovnih prostora površine 3 186 m² koriste tijela državne uprave i korisnici Državnog proračuna uz plaćanje zakupnine, dva poslovna prostora površine 334 m² koriste tijela državne uprave i korisnici Državnog proračuna bez plaćanje zakupnine, šest poslovnih prostora površine 155 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, 26 poslovnih prostora površine 1 045 m² koriste udruge uz plaćanje zakupnine, jedan poslovni prostori površine 101 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, 28 poslovnih prostora površine 2 275 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, jedan poslovni prostor površine 400 m² povremeno je dan u zakup, a 16 poslovnih prostora površine 1 912 m² je prazno.

Od ukupno 16 praznih poslovnih prostora četiri poslovna prostora su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, osam poslovnih prostora je prikladno za upotrebu ali nikome nisu dodijeljeni na korištenje (nije bilo zainteresiranih nakon objavljenih javnih natječaja), a za četiri se vode sudski sporovi. Za poslovni prostor izvan upotrebe, radi nedostatka financijskih sredstava, nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje istog, odnosno stavljanje u upotrebu.

Prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11) i odredbama Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, dan je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup 61 poslovni prostor ukupne površine 3 442 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u ukupnom iznosu 77.437,00 kn. Pojedini ugovori o zakupu poslovnih prostora nisu ovjereni kod javnog bilježnika.

Jedan poslovni prostor dodijeljen je na korištenje udruzi na temelju odluke gradonačelnika iz ranijih godina, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik 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 pravne osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, 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.

Tri poslovna prostora ukupne površine 463 m² dodijeljena su na korištenje korisnicima proračuna bez plaćanja zakupnine, od čega je jedan poslovni prostor površine 129 m² korisniku gradskog proračuna, a dva poslovna prostora površine 334 m² korisnicima državnog proračuna. Grad je s navedenim korisnicima zaključio ugovore, a režijske troškove plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Grad je jedan poslovni prostor (društveni dom) površine 400 m² povremeno davao na korištenje sportskim udrugama i obrazovnoj ustanovi uz naknadu koja je utvrđena po satu korištenja.

Grad Nova Gradiška je od 2012. do 2014. prodao devet stanova u vlasništvu Grada, a prodaja je obavljena u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/00, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) i Odluke o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada (Novogradiški glasnik 5/02 i 4/10). Ukupno ugovorena vrijednost prodanih stanova iznosi 1.280.154,00 kn.

Koncem 2014. Grad Nova Gradiška je upravljao i raspolagao sa 73 stana, od čega su 23 privremena i pokretna objekta površine 690 m² (bivše prognaničko naselje).

Od 50 stanova ukupne površine 2 281 m², 16 stanova površine 751 m² dodijeljeno je u najam zaštićenim najmoprimcima, 18 stanova površine 814 m² sa slobodno ugovorenom najamninom, dva stana površine 163 m² na privremeno korištenje (za vrijeme obnove zgrade) proračunskom korisniku Grada (Muzej) za smještaj imovine (muzejske građe), a 14 stanova površine 533 m² je prazno. Prazni stanovi su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u najam (ruševni). Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova, Odluke o davanju gradskih stanova u najam i Odluke o određivanju visine najamnine za stanove u vlasništvu Grada. Privremeni i pokretni objekti (bivše prognaničko naselje) dodijeljeni su privremeno na korištenje socijalno ugroženim osobama i obiteljima u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju gradskih stanova u najam.

Grad je od 2012. do konca 2014. stekao ukupno 36 077 m² zemljišta darovanjem od fizičkih osoba (901 m²), usklađivanjem površina u skladu s geodetskim elaboratima odnosno izmjerama (28 051 m²), kupnjom od fizičke osobe (6 992 m²) za potrebe proširenja i rekonstrukcije prometnice te usklađivanjem stvarnog stanja izgrađenih cesta i stanja u katastru i zemljišnim knjigama (133 m²). Stjecanje zemljišta obavljeno je u skladu s odredbama Zakona o cestama, Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina i drugim stvarnim pravima i Odluke o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada. Procijenjena vrijednost stečenog zemljišta utvrđena je internom procjenom.

Grad Nova Gradiška je od 2012. do konca 2014. otuđio 236 383 m² građevinskog zemljišta, od čega 72 355 m² tijekom 2012., 75 234 m² tijekom 2013. a 88 794 m² tijekom 2014. Od ukupno otuđenog građevinskog zemljišta na prodaju građevinskog zemljišta odnosi se 162 012 m², na usklađivanje površina u skladu s geodetskim elaboratima 1 913 m², etažiranje 1 285 m², sudsku nagodbu s Republikom Hrvatskom 70 836 m², zamjenu 19 m² i otuđenje po presudi nadležnog suda 318 m². Prodaja zemljišta odnosi se na prodaju zemljišta u poduzetničkoj zoni, a obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te za zemljište u poslovnoj zoni i u skladu s odredbama Odluke o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada. Prema odredbama Odluke o cijeni građevinskog zemljišta gradonačelnik je donio odluku o početnoj cijeni u iznosu 25,00 kn za 1 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u 2012. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 4.089.100,00 kn. Procijenjena vrijednost otuđenog zemljišta u dijelu koji se odnosi na usklađivanje površina u skladu s geodetskim elaboratima, etažiranje, sudsku nagodbu, zamjenu i otuđenje po presudi nadležnog suda utvrđena je internom procjenom.

Tijekom 2012. Grad je po presudi nadležnog suda fizičkoj osobi priznao stečeno pravo vlasništva na zemljištu površine 318 m² i izdao tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva.

Koncem 2014. Grad Nova Gradiška je raspolagao s 1 622 558 m² građevinskog zemljišta. Prema podacima Grada, za potrebe Grada namijenjeno je 1 587 337 m² a 35 221 m² nije namijenjen potrebama Grada (za prodaju).

Grad je koncem 2014. na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i dao u zakup na rok od pet godina ukupno 53 305,80 m² građevinskog zemljišta (poljoprivredno zemljište unutar građevinskog područja) za obavljanje poljoprivredne proizvodnje. Ukupna ugovorena zakupnina iznosi 37.160,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji kontinuirano provoditi aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo). 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. Utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Nova Gradiška je imao 43 zaposlenika (35 u upravnim odjelima, dva dužnosnika te šest na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa).

Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za gospodarstvo unutar kojeg je ustrojen Odsjek za upravljanje imovinom. 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 imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti interne akte, odnosno donijeti pisane procedure kojima treba detaljno utvrditi postupke upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Grad Slavonski Brod

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Slavonski Brod kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Grada je 54,31 km² i obuhvaća tri naselja s 59 507 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 905.735.200,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 29.410.304,00 kn ili 3,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 745.844.405,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 159.890.795,00 kn.

U tablici broj 9 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Slavonski Brod na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 9

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Slavonski Brod 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)	56.601.989,00	61.754.830,00	88.677.057,00
2.	Građevinski objekti	365.692.163,00	594.971.105,00	583.642.061,00
3.	Imovina u pripremi	72.316.594,00	43.679.365,00	48.682.347,00
4.	Druga imovina	24.245.505,00	25.382.882,00	24.842.940,00
	Ukupno	518.856.251,00	725.788.182,00	745.844.405,00

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 206.931.931,00 kn ili 39,9 %, a koncem 2014. veća je za 20.056.223,00 kn ili 2,8 %. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 78,3 %, zemljište s 11,9 %, imovina u pripremi sa 6,5 % i druga imovina s 3,3 %. Vrijednost nefinancijske imovine Grada Slavonski Brod koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 206.931.931,00 kn ili 39,9 % te koncem 2014. za 20.056.223,00 kn ili 2,8 % u odnosu na 2013. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige i umjetnička djela te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju javne rasvjete na mostu, projektnu dokumentaciju za izgradnju hotela u tvrđavi, izgradnju drvenog mosta u tvrđavi, nadstrešnicu pored mrtvačnice, projektnu dokumentaciju i izgradnju dječjeg vrtića, adaptaciju dva vrtića, izgradnju javne površine u tvrđavi, projektnu dokumentaciju i ulaganja u objekte poduzetničkog inkubatora, izgradnju školske-športske dvorane, uređenje školskog dvorišta i drugih objekata, čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 132.761.182,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 7.268.465,00 kn, što čini 5,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 10 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Slavonski Brod za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 10

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	3.231.135,00	3.274.793,00	3.370.196,00
2.	Najam stanova	169.470,00	155.286,00	130.347,00
3.	Prodaja zemljišta	1.467.980,00	1.226.732,00	2.284.366,00
4.	Drugi oblici raspolaganja zemljištem	1.482.915,00	1.483.558,00	1.483.556,00
	Ukupno	6.352.500,00	6.140.369,00	7.268.465,00

Grad Slavonski Brod je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 19.761.334,00 kn.

U tablici broj 11 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Slavenskog Broda

Tablica broj 11

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Slavonski Brod 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	142	142	148
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	61 507	61 507	62 971
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	142	144	145
2.	Površina stanova u m ²	6 970	7 080	7 116
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	3 083 914	3 074 635	3 224 179

Grad Slavonski Brod je u 2014. povećao broj poslovnih prostora radi izgrađenosti i evidentiranja u poslovnim knjigama sportske dvorane u čijem sastavu se nalaze navedeni poslovni prostori, a tijekom 2013. i 2014. je na temelju rješenja o nasljeđivanju naslijedio tri stana ukupne površine 146 m². Također, Grad je u vremenu od 2012. do 2014. Prodavao, darovao i stjecao (dobio na dar) građevinsko zemljište te evidentirao u poslovnim knjigama, u ranijim godinama kupljeno zemljište za poduzetničku zonu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Slavonski Brod na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta (poljoprivredno i građevinsko zemljište) u iznosu 88.677.057,00 kn te građevinskih objekata (stambenih objekata, poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 583.642.061,00 kn. Vrijednost zemljišta koncem 2014. veća je u odnosu na 2013. za 26.922.227,00 kn ili 43,6 %. Grad je tijekom 2014. u poslovnim knjigama evidentirao procijenjenu vrijednost zemljišta u poduzetničkoj zoni u iznosu 28.380.000,00 kn površine 236 500 m². Vrijednost građevinskih objekata koncem 2014. veća je u odnosu na 2012. za 217.949.898,00 kn ili 59,6 %. Tijekom 2013. i 2014. u poslovnim knjigama evidentirani su izgrađeni građevinski objekti: sportska dvorana i rekreacijski objekti, gradski bazeni, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 407.619.146,00 kn ili 69,8 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Grada Slavonski Brod kao jedinice lokalne samouprave, dio zemljišta i građevinskih objekata preuzetih na temelju sporazuma o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine, odnosno podjele imovine bivše općine Slavonski Brod (Sporazum su zaključile Brodsko-posavska županija, Grad Slavonski Brod i 13 općina u svibnju 1994.), dio stečenih nekretnina te dio nekretnina za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu u cijelosti evidentirana zemljišta, ceste, putovi, parkirališta i javne površine, a u tijeku obavljanja revizije evidentiran je stan koji je na temelju rješenja o nasljeđivanju postao vlasništvo Grada. Osim toga, za dio imovine u vlasništvu Grada, što se odnosi na građevinske objekte, zemljišta, ceste i putove, nisu usklađeni podaci u katastru i zemljišnim knjigama, a prema dostavljenim podacima, za navedenu imovinu potrebno je provesti zemljišno-knjižni ispravni postupak, odnosno usklađivanje navedenih podataka. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Procijenjena vrijednost nekretnina za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi utvrđena je internom procjenom. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani način procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Ustrojen je registar imovine u obliku popisa vlasničkih udjela i popisa imovine (nekretnina), koji se odnosi na popis (evidencija) poslovnih prostora, stanova, garaža, ulica, putova, parkova i trgova, izgrađenog zemljišta, neizgrađenog zemljišta, te popis nekretnina unutar poslovnih zona, a sadrži podatke o nazivu nekretnine, broju zemljišno-knjižnog uložka, broju katastarske čestice, nazivu katastarske općine, površini čestice i titularu vlasništva.

Također, dostupni su i podaci o broju zemljišno-knjižne čestice i posjedovnog lista, sudskim sporovima, izvodu iz prostorno planske dokumentacije i katastarskog plana s adresom katastarske čestice. Registar imovine sadrži podatke propisane za registar državne imovine, osim podataka o vrijednosti nekretnina koja je iskazana u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji.

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

Prema podacima Grada, tijekom 2002 i 2004. na nekretnini u vlasništvu Grada Slavenskog broda upisane su dvije hipoteke za osiguranje novčane tražbine u iznosu 20.000.000,00 kn i 18.000.000,00 kn. Hipoteka na iznos od 20.000.000,00 kn evidentirana je po sporazumu o osiguranju stjecanjem založnog prava i ugovora o kreditu zaključenog s poslovnom bankom. Zaključno s prosincem 2014. kredit je otplaćen. Grad je od poslovne banke zatražio brisovnu izjavu na temelju koje je dozvoljena uknjižba brisanja navedenog založnog prava. Na temelju odluke gradskog vijeća iz 2004. za zaduženje uzimanjem kredita, radi sanacije i uređenja zgrade Časničkog paviljona, rekonstrukciju i uređenje Trga Ivane Brlić Mažuranić i izgradnje drugih građevinskih objekata, na temelju odluke gradskog vijeća i suglasnosti Vlade Republike Hrvatske za zaduženje uzimanjem kredita, s poslovnom bankom su u 2004. i 2005. zaključeni ugovor o kreditu s valutnom klauzulom i sporazum o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama te dva dodatka ugovoru o kreditu. Ugovoren je povrat kredita u mjesečnim obrocima, od kojih je prvi dospio u 2007., a posljednji dopijeva u prosincu 2015. Kao sredstvo osiguranja plaćanja, između ostalih, ugovoreno je založno pravo u korist poslovne banke (kreditora) na nekretnini u vlasništvu Grada (kuća i dvorište ukupne površine 722 m²) upisom u zemljišne knjige Općinskog suda u Slavenskom Brodu.

Prema podacima Grada, Grad Slavonski Brod vodi 18 sudskih sporova vezanih za nekretnine. Za devet sudskih sporova podnositelj tužbe je Grad Slavonski Brod, a za devet fizičke i pravne osobe. Ukupna vrijednost za 14 sporova iznosi 2.206.201,00 kn, dok za četiri sudska spora nije navedena vrijednost.

Sudski sporovi odnose se na utvrđivanje vlasništva za imovinu oduzetu u vrijeme jugoslavenske-komunističke vladavine, utvrđivanje prava vlasništva na različitim česticama i objektima (pašnjak, kuće, dvorišta, poslovni prostori, stambeno-poslovna zgrada, jednostavna zgrada, garaža i druge nekretnine. Do vremena obavljanja revizije (studeni 2015.) jedan spor je okončan.

Državni ured za reviziju predlaže u poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, nastaviti s aktivnostima za rješavanje istih. Također se predlaže, dopuniti registar imovine Grada s podacima o vrijednost nekretnina, odnosno programski povezati registar imovine s analitičkom knjigovodstvenom evidencijom.

- **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 lokalnih jedinica, 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 Slavonski Brod nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Slavonski Brod je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište na koncesiju i pravo služnosti. U skladu s odredbama Odluke o građevinskom zemljištu, Grad je darovao, dobivao na dar te prodavao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Slavonski Brod odnosno Odlukom o građevinskom zemljištu, Odlukom o zakupu građevinskog zemljišta i javnih površina na području Grada, Odlukom o utvrđivanju poslovnog i drugog prostora u vlasništvu Grada, Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, Odlukom o davanju u najam stanova, Odlukom o visini naknade za pravo služnosti na javnim površinama i građevinskom zemljištu zbog izgradnje i polaganja te održavanja komunalnih, elektroenergetskih i drugih instalacija, Odlukom o utvrđenju poslovnog i drugog prostora u vlasništvu Grada od interesa za lokalnu samoupravu te Odlukom o uvjetima i mjerilima za postavu kioska, pokretnih naprava i urbanog mobilijara na području Grada.

Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada utvrđeni su uvjeti, kriteriji davanja u zakup, način određivanja visine zakupnine i drugi odnosi u svezi sa zakupom i kupoprodajom poslovnog prostora, a postupci se provode javnim natječajem. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup Republici Hrvatskoj radi općeg, gospodarskog i socijalnog napretka, ugovori o zakupu se zaključuju, bez provođenja javnog natječaja. Zakupnina za poslovni prostor utvrđuje se zavisno od iznosa polazne najniže zakupnine, položaja poslovnog prostora u gradu, položaja poslovnih prostorija u zgradi, djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru te najvišeg iznosa ponuđene zakupnine. Početna mjesečna zakupnina za 1 m² poslovnog prostora utvrđena je Odlukom prema vrstama djelatnosti i gradskim zonama.

Odlukom o davanju u najam stanova utvrđeni su uvjeti, kriteriji, postupak i tijela za davanje u najam stanova te veličina stana koji se može dati u najam.

Odlukom o zakupu građevinskog zemljišta i javnih površina na području Grada utvrđeni su uvjeti i način davanja u zakup zemljišta u vlasništvu Grada i dijelova javnih površina radi postavljanja privremenih objekata te visina zakupnine.

Zemljište na javnim površinama daje se u zakup za postavljanje kioska, pokretnih naprava i pokretnih reklama ispred vlastitih poslovnih objekata, rashladnih tijela, pokretnih reklama, privremeno postavljanje reklama, ljetnih terasa ispred vlastitih ugostiteljskih objekata, odlaganje građevinskog materijala, parkiranje kamiona radi prodaje poljoprivrednih proizvoda, i postavljanje klupa za mini tržnice. Objekti i naprave privremenog karaktera postavljaju se na dijelove građevinskog zemljišta u skladu s lokacijskom dozvolom koju ishodi služba za graditeljstvo i prostorno uređenje. Kiosci i pokretne naprave postavljaju se u skladu s Odlukom o mjestima za trgovinu na malo izvan prodavaonica i tržnica, a dijelovi građevinskog zemljišta i javnih površina daju se u zakup putem javnog natječaja.

Odlukom o utvrđenju poslovnog i drugog prostora u vlasništvu Grada od interesa za lokalnu samoupravu utvrđuju se troškovi naknade i drugi troškovi u svezi korištenja navedenih prostora.

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

Grad Slavonski Brod izvještava gradsko vijeće i javnost o upravljanju i raspolaganju imovinom putem Izvješća o izvršenju proračuna.

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 Slavenskog Broda 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 dokumenta 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 Slavonski Brod je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 148 poslovnih prostora površine 62 971 m², 145 stanova površine 7 116 m² i 3 224 179 m² građevinskog zemljišta. Grad je utvrdio namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina. Nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 9.876.124,00 kn, najma stanova u iznosu 455.103,00 kn, drugih oblika raspolaganja građevinskim zemljištem (koncesija, pravo služnosti) u iznosu 4.450.029,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 4.979.077,00 kn.

Grad Slavonski Brod je na dan 31. prosinca 2013. evidentirao nekretninu (gradski bazeni) ukupne vrijednosti 55.045.390,00 kn u okviru koje se nalazi pet poslovnih prostora ukupne površine 712 m². Navedeni poslovni prostori su do vremena obavljanja revizije stavljeni u funkciju.

Grad Slavonski Brod je koncem 2014. upravljao i raspolagalo sa 148 poslovnih prostora ukupne površine 62 971 m², od kojih 19 poslovnih prostora površine 6 693 m² koristi za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 1 178 m² koriste trgovačka društva u većinskom vlasništvu Grada uz plaćanje zakupnine, šest poslovnih prostora površine 6 907 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna od kojih jedan uz plaćanje i pet bez plaćanja zakupnine, 15 poslovnih prostora površine 33 766 m² koriste proračunski korisnici gradskog proračuna bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 331 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, 32 poslovna prostora površine 4 814 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, 46 poslovnih prostora površine 4 266 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, 15 poslovnih prostora površine 4 570 m² je povremeno dano u zakup, a devet poslovnih prostora površine 446 m² je prazno. Od ukupno devet praznih poslovnih prostora sedam poslovnih prostora su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a za dva poslovna prostora nakon raspisanih natječaja nije bilo zainteresiranih korisnika.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o načinu i uvjetima davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada, dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup 46 poslovnih prostora ukupne površine 4 266 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 248.465,00 kn.

Trideset i dva poslovna prostora ukupne površine 4 814 m² dana su na korištenje različitim udrugama (sportski klubovi i druge udruge) na temelju provedenog javnog natječaja. Ugovori o korištenju, kojima se poslovni prostori dodjeljuju na korištenje bez naknade, zaključeni su u 2014. i ranijim godinama. Režijske troškove plaćaju korisnici prostora. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Šest poslovnih prostora je dano na korištenje tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna bez provedenog javnog natječaja na temelju zaključenih ugovora o zakupu, od kojih je pet površine 6 463 m² dano bez plaćanja zakupnine. Uz plaćanje zakupnine poslovni prostori su dani na korištenje Općinskom državnom odvjetništvu, a bez plaćanja zakupnine Hrvatskom zavodu za zapošljavanje, Veleučilištu u Slavonskom Brodu, Strojarskom fakultetu i Učiteljskom fakultetu u Slavonskom Brodu Sveučilišta Josip Juraj Strossmayer te Službi za reumatske bolesti, fizikalnu medicinu i rehabilitaciju Opće bolnice dr. Josip Benčević, Slavonski Brod.

Petnaest poslovnih prostora je dano na korištenje korisnicima gradskog proračuna (dječiji vrtići, kazališno-koncertna dvorana i drugi). Troškove režija za navedene prostore plaćaju korisnici. Prema odredbama članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Koncem 2014. Grad Slavonski Brod je upravljao i raspolagao sa 145 stanova ukupne površine 7 116 m², od kojih je 125 stanova površine 6 205 m² dano u najam zaštićenim najamoprincima, dva stana površine 99 m² su dana u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, pet stanova površine 222 m² se bespravno koristi, a 13 stanova površine 590 m² je izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najamoprincima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju gradskih stanova u najam. Za stanove koji se bespravno koriste poduzimane su aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika (izbjeglo stanovništvo tijekom Domovinskog rata - socijalne kategorije) ili preseljenje korisnika u druge stanove.

Grad je u 2013. i 2014. na temelju rješenja o nasljeđivanju, naslijedio tri stana ukupne površine 146 m². Vrijednost stanova je utvrđena internom procjenom, odnosno usporednom metodom u kojoj su korištene dostupne informacije o vrijednosti imovine s tržišta. Navedeni stanovi evidentirani su u poslovnim knjigama, od čega je jedan stan evidentiran u tijeku obavljanja revizije.

Grad Slavonski Brod je od 2012. do 2014. prodavao građevinsko zemljište, darovao, te evidentirao zemljište darovano od fizičkih osoba.

Grad Slavonski Brod je od 2012. do konca 2014. otuđio 17 331 m² građevinskog zemljišta, od čega se na prodaju građevinskog zemljišta odnosi 10 715 m², a na darovanje zemljišta 6 616 m². Grad je od 2012. do konca 2014. prodao 32 građevinska zemljišta ukupne površine 10 715 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s internim aktima i odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 5.007.931,00 kn. Zemljište je prodano radi nisko-stambene izgradnje, odnosno stambene izgradnje obiteljskih kuća, izgradnje trafostanica, te poslovno-stambenog objekta.

U navedenom razdoblju Grad je pravnoj osobi darovao dva građevinska zemljišta ukupne površine 6 616 m². Ugovor o darovanju zemljišta zaključen je u 2013. Darovanje građevinskog zemljišta Veleučilištu u Slavonskom Brodu obavljeno je za potrebe izgradnje zgrade Veleučilišta.

Tijekom 2012. i 2013. tri fizičke osobe su, radi izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, darovale Gradu dvije građevinske čestice ukupne površine 306 m². U 2014. Ugovori o darovanju zaključeni su s darovateljima navedenih nekretnina.

Grad Slavonski Brod je, na temelju Odluke gradskog vijeća, tijekom 2006. zaključio ugovor, a do sredine 2015. četiri dodatka ugovoru o koncesiji za obavljanje poslova organizacije i naplate parkiranja osobnih vozila na javnim površinama Grada. Ugovorom su utvrđeni lokacija, odnosno zona parkiranja s pripadajućim ulicama i parkiralištima, cijena parkirne karte/satu, vrijeme za koje se naplaćuju parkirna mjesta i drugi uvjeti. Koncesija je dodijeljena na vrijeme od 15 godina uz naknadu u iznosu 74.800,00 kn mjesečno, odnosno 70,00 kn za parkirališno mjesto u prvoj zoni i 40,00 kn za parkirališno mjesto u drugoj zoni. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od naknada za koncesije u iznosu 2.721.600,00 kn.

Grad Slavonski Brod je, na temelju provedenih javnih natječaja, Odluka gradskog vijeća i zaključka gradonačelnika, od 2008. do 2013., zaključio pet ugovora o pravu služnosti za gradnju, polaganje, održavanje, razvoj i korištenje elektroničke komunikacije na javnim površinama, izgradnju telekomunikacijske kanalizacije, izgradnju magistralnog plinovoda, polaganje kablenskog dalekovoda, izgradnje transformatorske trafostanice, radi prolaza, provoza i pristupa zemljištu. Ugovorom su utvrđeni površina ili duljina zemljišta, lokacija, visina naknade po potpisu ugovora, stalna godišnja naknada te uvjeti i način plaćanja. Prema ugovorima i dodacima ugovoru, ugovorena je za 2014. stalna godišnja naknada u ukupnom iznosu 575.751,00 kn. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od naknada za pravo služnosti u iznosu 1.727.1810,00 kn.

Grad je, kao zemljišno-knjižni vlasnik nekretnine (zemljišta), dodijelio pravo građenja na čestici površine 51 m², o čemu je u studenom 2013. s trgovačkim društvom za distribuciju električne energije u vlasništvu Republike Hrvatske zaključen ugovor. Pravo građenja osnovano je radi izgradnje trafostanice.

Koncem 2014. Grad Slavonski Brod je raspolagao s 3 224 179 m² građevinskog zemljišta, od čega je 1 688 357 m² izgrađeno i planirano za izgradnju, dok 1 535 822 m², prema važećem prostornom planu, nije namijenjeno potrebama Grada. Od 2012. do 2014. Grad nije davao građevinsko zemljište u zakup. U zakupu su bile javne površine dodijeljene korisnicima u skladu s internim aktima, a na temelju javnog natječaja te zahtjeva korisnika ugostiteljskih objekata za korištenjem ljetnih terasa.

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, te u skladu s načelom dobrog gospodarstva i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Slavonski Brod je imao 101 zaposlenika (85 u upravnim odjelima, tri dužnosnika te trinaest osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za gospodarstvo i upravnog odjela za financije i računovodstvo. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (11 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.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Slavonski Brod je ustrojio Jedinicu za unutarnju reviziju. Unutarnjim revizijama su bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama u Ustanovi za gospodarenje športskim objektima u svezi priznavanja troškova ulaganja u dvorani Vijuš. Revidirani su pojedini ugovori o zakupu poslovnih prostora i javnih površina, te su dane preporuke koje se odnose na postupak priznavanja ulaganja zakupnika za rekonstrukciju i adaptaciju poslovnog prostora u skladu s odredbama Odluke o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora, a za dospjela potraživanja od zakupa poslovnog prostora pokrenuti postupak naplate i prisilne naplate, odnosno raskida ugovora o zakupu. Grad je usvojio preporuke i mišljenja u revizorskim izvješćima te se prati provođenje preporuka.

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.

Općina Bebrina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Bebrina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 100,99 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća sedam naselja s 3 244 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 26.136.326,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.461.636,00 kn ili 10,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 19.270.900,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.865.426,00 kn.

U tablici broj 12 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Bebrina na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 12

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bebrina 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)	8.157.255,00	8.157.255,00	8.157.255,00
2.	Građevinski objekti	2.962.073,00	3.082.877,00	4.999.925,00
3.	Imovina u pripremi	5.400.788,00	5.878.571,00	5.959.966,00
4.	Druga imovina	200.903,00	164.354,00	153.754,00
	Ukupno	16.721.019,00	17.283.057,00	19.270.900,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bebrina koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 562.038,00 kn ili 3,4 %, a koncem 2014. veća je za 1.987.843,00 kn ili 11,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 19.270.900,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 42,3 %, imovina u pripremi s 30,9 %, građevinski objekti s 26,0 %, a druga imovina s 0,8 %. Vrijednost zemljišta odnosi se na poljoprivredno i ostala zemljišta. 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 višegodišnje nasade, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za izgradnju objekata odvodnje i mrtvačnice te izgradnju poslovnih objekata, mrtvačnica, cesta, vodovoda i drugih građevinskih objekata.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 2.927.907,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora i stanova) ostvareni su u iznosu 33.862,00 kn, što čini 1,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 13 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Bebrina za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 13

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	108.268,00	61.836,00	32.542,00
2.	Najam stanova	1.320,00	1.320,00	1.320,00
	Ukupno	109.588,00	63.156,00	33.862,00

Općina Bebrina je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 206.606,00 kn, od čega se 99,4 % odnosi na zakup poslovnih prostora, a 0,6 % na najam stana.

U tablici broj 14 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Bebrina od 2012. do 2014.

Tablica broj 14

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Bebrina 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	31	31	32
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 570	2 570	2 800
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	97	97	97
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	31 803	31 803	31 803

Općina Bebrina je u 2014. nakon dodatnih ulaganja i uređenja povećala broj poslovnih prostora.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Bebrina na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 8.157.255,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 4.999.925,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.989.811,00 kn ili 79,8 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Bebrina kao jedinice lokalne samouprave, dio zemljišta i građevinskih objekata preuzetih na temelju sporazuma i dodatka sporazumu o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine bivše općine Slavonski Brod na području Općine Bebrina (Sporazum i dodatak sporazumu su zaključile Brodsko-posavska županija, Grad Slavonski Brod i 13 općina u svibnju i srpnju 1994.), dio zemljišta dobivenog od Republike Hrvatske za izgradnju poduzetničke zone, te na dio nekretnina za koje su od osnivanja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu u cijelosti evidentirana zemljišta, javne površine i ceste. Osim toga, za dio zemljišta nisu usklađeni podaci u katastru i zemljišnim knjigama, a imovina se vodi kao društveno vlasništvo (bivša općina Slavonski Brod). Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Prema procjeni Općine do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 70,0 % nekretnina i približno toliko je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju, odnosno trebaju pripadati Općini Bebrina. Plan aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Bebrina je ustrojila i vodi 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 Bebrina nije ustrojila registar imovine.

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

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Bebrina nisu upisane hipoteke, niti se vode sudski sporovi.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Bebrina 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 svu imovinu, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi i imovinu za koju nije iskazana vrijednost, predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, procijeniti imovinu za koju nije iskazana vrijednost i evidentirati navedenu imovinu 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 unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica; 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 Bebrina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, utvrđeni su i internim aktima Općine Bebrina odnosno odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora. Odlukom su utvrđeni uvjeti, kriteriji davanja u zakup, način određivanja visine zakupnine i drugi odnosi u vezi zakupa, a postupci se provode javnim natječajem. Zakupnina za poslovni prostor utvrđuje se zavisno od iznosa polazne najniže zakupnine, položaja poslovnog prostora u Općini, položaja poslovnih prostorija u zgradi, djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru te najvišeg iznosa ponuđene zakupnine. Odlukom nije uredila davanje na korištenje i povremeno korištenje poslovnih prostora te davanje u najam stanova. Općina Bebrina nije donijela akte o raspolaganju nekretninama kojima bi regulirala prodaju, zamjenu, darovanje, osnivanje prava građenja, prava služnosti i druga stvarna prava koja se odnose na nekretnine.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u Službenom vjesniku Brodsko-posavske županije, a početkom 2015. i na mrežnim stranicama Općine. Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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 Bebrina, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također, predlaže internim aktima regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima, kao i povremeni zakup poslovnih prostora i najam stanova te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Bebrina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 32 poslovna prostora površine 2 800 m², jednim stanom površine 97,1 m² i 31 803 m² građevinskog zemljišta. Nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u ukupnom iznosu 203.646,00 kn i najma stana u iznosu 3.960,00 kn.

Općina Bebrina je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 32 poslovna prostora ukupne površine 2 800 m², od kojih tri poslovna prostora površine 80 m² koristi za svoje potrebe, 15 poslovnih prostora površine 912 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 258 m² dodijeljena su u zakup putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, devet poslovnih prostora površine 1 470 m² dodijeljeno je u zakup povremeno, a jedan poslovni prostor površine 80 m² je izvan upotrebe. Poslovni prostor izvan upotrebe ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup, a u 2014., radi nedostatka financijskih sredstava, nisu poduzimane aktivnosti za uređenje istog, odnosno stavljanje u upotrebu. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog u vlasništvu Općine, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 258 m² uz ukupno ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 8.071,00 kn. Poslovni prostori dodijeljeni su u zakup trgovačkim društvima za obavljanje trgovačke djelatnosti na vrijeme od 5 godina.

Petnaest poslovnih prostora smještenih u sedam mjesnih domova površine 912 m² dodijeljeno je na korištenje različitim udrugama (kulturno umjetnička društva, nogometni klubovi i dobrovoljna vatrogasna društva) bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. 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. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Bebrina je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 97,1 m², danim u najam zaštićenom najmoprimcu. Davanje stanova u najam zaštićenom najmoprimcu obavljeno je u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Ugovor o najmu zaključen je u 1996.

Koncem 2014. Općina Bebrina je raspolagala s 31 803 m² građevinskog zemljišta koje je u cijelosti namijenjeno potrebama Općine. U 2009. Općina Bebrina je na temelju Odluke povjerenstva za imovinu Republike Hrvatske dobila bez naknade zemljište površine 203 558 m² vrijednosti 8.142.320,00 kn za potrebe izgradnje poduzetničke zone.

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. Također, predlaže u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni 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**

Na koncu 2014. Općina Bebrina je imala tri zaposlenika (jedan u jedinstvenom upravnom odjelu, jedan u vlastitom komunalnom pogonu i jedan dužnosnik). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu jedinstvenog upravnog odjela, poslove vezane uz nekretnine obavlja jedan zaposlenik koji, između ostalog, sudjeluje u pripremi i izradi akata, vođenju propisanih očevidnika o aktima o uredbom poslovanju, arhiviranju dokumentacije, obavlja radnje u upravnom postupku do donošenja rješenja kao i donošenje rješenja u jednostavnim upravnim stvarima u granicama dobivene ovlasti, te druge poslove utvrđene propisima i nalogima. Kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Brodski Stupnik

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Brodski Stupnik kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 58,54 km², a obuhvaća četiri naselja s 3 033 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 37.672.494,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.449.569,00 kn ili 4,0 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 35.370.368,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.302.126,00 kn.

U tablici broj 15 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Brodski Stupnik na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 15

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Brodski Stupnik 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)	8.223.118,00	8.178.147,00	8.184.469,00
2.	Građevinski objekti	25.255.668,00	25.037.752,00	25.745.274,00
3.	Imovina u pripremi	296.599,00	478.124,00	1.015.433,00
4.	Druga imovina	277.266,00	426.607,00	425.192,00
	Ukupno	34.052.651,00	34.120.630,00	35.370.368,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Brodski Stupnik koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 67.979,00 kn ili 0,2 %, a koncem 2014. veća je za 1.249.738,00 kn ili 3,7 %. Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 35.370.368,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 72,8 %, zemljište s 23,1 %, imovina u pripremi s 2,9 %, dok druga imovina s 1,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, uredske objekte, sportske dvorane, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige i umjetnička djela te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za izgradnju objekata odvodnje i parkirališta, te izgradnju odlagališta otpada, dječjeg igrališta i drugih objekata čiji su radovi u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 5.162.938,00 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 72.053,00 kn, što čini 1,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 16 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Brodski Stupnik za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 16

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	63.030,00	45.979,00	43.778,00
2.	Najam stanova	32.630,00	25.041,00	26.437,00
3.	Zakup zemljišta	1.512,00	1.080,00	1.512,00
4.	Prodaja zemljišta	101.798,00	0,00	326,00
Ukupno prihodi		198.970,00	72.100,00	72.053,00

Općina Brodski Stupnik je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 343.123,00 kn.

U tablici broj 17 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova Općine Brodski Stupnik od 2012. do 2014.

Tablica broj 17

Broj i površina poslovnih prostora i stanova
Općine Brodski Stupnik 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	18
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 276	2 276	2 572
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	18	18	18
2.	Površina stanova u m ²	1 118	1 118	1 118

Broj poslovnih prostora u 2014. je veći za dva u odnosu na 2013., a odnosi se na darovane i u poslovnim knjigama evidentirane nekretnine stare školske zgrade.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici između ostaloga obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine – po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima.

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

U poslovnim knjigama Općine Brodski Stupnik na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 8.184.469,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 25.745.274,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 7.701.876,00 kn ili 29,9 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od osnivanja Općine Brodski Stupnik kao jedinice lokalne samouprave, dio zemljišta i građevinskih objekata preuzetih na temelju sporazuma o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine bivše općine Slavonski Brod na području općine Brodski Stupnik (sporazum su zaključile Brodsko-posavska županija, Grad Slavonski Brod i 13 općina u svibnju 1994.) i Odluke Vlade Republike Hrvatske (komisija za rješavanje sporova, o pravima općina, gradova i županija) o raspodjeli neraspoređene imovine bivše općine Slavonski Brod (prosinac 1995.). Također, vrijednost imovine se odnosi i na dio darovane imovine te na dio nekretnina za koje su od osnivanja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirana zemljišta, ceste, parkirališta, groblja i javne površine. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Vrijednost imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi utvrđena je internom procjenom. Prema procjeni Općine do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 85,0 % nekretnina te se i nadalje usklađuje, a približno toliko je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju, odnosno trebaju pripadati Općini Brodski Stupnik. Plan aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Brodski Stupnik je ustrojila i vodi knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Uz podatke o vrijednosti, dio zemljišta sadrži podatak o broju katastarske čestice. 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 nije ustrojila registar imovine.

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

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Brodski Stupnik nisu upisane hipoteke, niti se vode sudski sporovi.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Brodski Stupnik upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige te upis u zemljišne knjige i katastar. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Brodski Stupnik nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Brodski Stupnik je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. U istom razdoblju Općina je kupovala i prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Brodski Stupnik, odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine, Odlukom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova, Odlukom o određivanju mjesta za prodaju robe izvan prodajnih prostorija u vlasništvu Općine, Odlukom o postavljanju kioska ispred društvenog doma te Odlukom o visini zakupnine za korištenje dvorana u društvenim domovima.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine uređeni su stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenje postupaka otuđenja, posebni uvjeti prodaje stanova i poslovnih prostora, postupci davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i javnih površina te ostvarenje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama. Izravnom pogodbom uzimajući u obzir tržišnu vrijednost, stječu se nekretnine koje su potrebne Općini Brodski Stupnik za obavljanje poslova iz samoupravnog djelovanja. Odlukom nije uređeno davanje poslovnih prostora povremeno u zakup. Tržišna vrijednost nekretnina je vrijednost koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje, odnosno to je najviša cijena ponuđena u postupku javnog natječaja, a koja se u pravilu može utvrditi prema podacima porezne uprave ili na temelju mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka. Zamjena se prema odluci provodi putem javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom (ako je Općina zainteresirana za točno određenu nekretninu), uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine. Također, prema Odluci, za prodaju, darovanje i založno terećenje na nekretninama općinski načelnik donosi posebnu odluku za vrijednost nekretnine do 1.000.000,00 kn, odnosno općinsko vijeće za vrijednost veću od navedenog iznosa.

Odlukom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova uređeni su uvjeti, postupak i tijelo za davanje u najam stanova, veličina stana koja se može dati u najam, najamnina te prava i obveze najmodavca i najmoprimca.

Odlukom o određivanju mjesta za prodaju robe izvan prodajnih prostorija utvrđuju se mjesta za postavljanje kioska, pokretnih naprava i urbanog mobilijara zbog prodaje robe izvan prodajnih prostorija na javnim prometnim površinama i zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i Općine.

Odlukom o visini zakupnine za korištenje dvorana u društvenim domovima regulirana je visina zakupnine za povremeni zakup za posebne prigode, te davanje na korištenje dvorane društvenog doma bez naknade.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u Službenom vjesniku Brodsko-posavske županije koji se objavljuje na mrežnim stranicama Županije. Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti).

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 Brodski Stupnik, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također, predlaže internim aktima urediti uvjete, mjerila i postupke davanja poslovnih prostora povremeno u zakup.

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 Brodski Stupnik je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 18 poslovnih prostora površine 2 572 m² i 18 stanova površine 1 118 m². Nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 152.787,00 kn, najma stanova u iznosu 84.108,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 4.104,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 102.124,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (povećanje vrijednosti) poslovnih prostora u iznosu 91.950,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 4.540,00 kn.

Na temelju zahtjeva Općine i suglasnosti župana Brodsko-posavske županije, Općini Brodski Stupnik je Osnovna škola Oriovac iz Općine Oriovac darovala nekretnine stare školske zgrade, kuće, pomoćnih objekata i školskog dvorišta ukupne površine 769 m² u vrijednosti 100.000,00 kn, o čemu je sa darovateljem zaključen ugovor o darovanju. Navedene nekretnine su darovane u svrhu realizacije zajedničkog projekta (Politehnički razvojno-istraživački inkubator ekološke poljoprivredne i ruralne diverzifikacije). Ugovorom nije posebno određen rok za realizaciju navedenog projekta. Školska zgrada i drugi objekti su u derutnom stanju.

Općina Brodski Stupnik je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 18 poslovnih prostora ukupne površine 2 572 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 209 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 33 m² koristi trgovačko društvo za obavljanje poštanskih usluga u vlasništvu Republike Hrvatske bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 128 m² koriste fizičke osobe za obavljanje zdravstvene djelatnosti bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 906 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 17 m² koristi udruga uz plaćanje zakupnine, četiri poslovna prostora površine 300 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, četiri poslovna prostora površine 683 m² koriste povremeno fizičke osobe uz plaćanje zakupnine, a dva poslovna prostora površine 296 m² su prazna. Prazni poslovni prostori ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014., radi nedostatka financijskih sredstava, nisu poduzimane aktivnosti za uređenje istih, odnosno stavljanje u upotrebu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine u 2014. i ranijim godinama dano je putem javnog natječaja u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 317 m² uz ugovorenu ukupnu mjesečnu zakupninu u iznosu 6.510,00 kn. Ugovorena mjesečna zakupnina kretala se od 530,00 kn do 1.830,00 kn.

Dva poslovna prostora dana su na korištenje fizičkim osobama za obavljanje zdravstvene djelatnosti, bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za jedan poslovni prostor plaća Općina, a za drugi poslovni prostor korisnik. Jedan poslovni prostor dan je na korištenje trgovačkom društvu za obavljanje poštanskih usluga u vlasništvu Republike Hrvatske, bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća Općina. Tri poslovna prostora koriste udruge bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne 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 ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoloživi sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/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 Brodski Stupnik je upravljala i raspolagala s 18 stanova površine 1 118 m², od kojih 16 stanova koriste zaštićeni najmoprimci, a dva stana su prazna i nisu u upotrebi, a radi nedostatka financijskih sredstava, nisu poduzimane aktivnosti za uređenje istog, odnosno stavljanje u upotrebu.

Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odlukom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova. Ugovori o najmu zaključeni su u ranijim godinama.

Općina Brodski Stupnik je u 2014. kupila građevinsko zemljište površine 3 027 m² radi izgradnje oborinske kanalizacije te biciklističkih i pješačkih staza. Na temelju odluke načelnika i procjenom utvrđene vrijednosti navedenog zemljišta, s prodavateljem je zaključen kupoprodajni ugovor u iznosu 4.540,00 kn.

Općina Brodski Stupnik je od 2012. do konca 2014. prodala sedam građevinskih čestica-zemljišta (od kojih se jedno zemljište nalazi u poslovnoj zoni, a druga van poslovne zone) ukupne površine 11 730 m². Zemljište je prodano radi izgradnje stambenih objekata, a prodaja je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 101.797,00 kn.

Općina Brodski Stupnik ne raspolaže podacima o površini građevinskog zemljišta. Nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. U 2014. u zakupu je bilo zemljište površine 10 m² sa svrhom postavljanja montažnog kioska. Prihod je ostvaren u iznosu 1.512,00 kn. Zemljište je dano u zakup u skladu s odredbama Odluke o određivanju mjesta za prodaju robe izvan prodajnih prostorija i Odluke o postavljanju kioska.

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, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora fizičkim osobama za obavljanje zdravstvene djelatnosti. 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. Također, 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 te u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

Na koncu 2014. Općina Brodski Stupnik je imala sedam zaposlenih (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, tri u vlastitom komunalnom pogonu i jednog dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Bukovlje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Bukovlje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 31,51 km² i obuhvaća pet naselja s 3 098 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 16.193.364,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 396.049,00 kn ili 2,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 13.718.583,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.474.781,00 kn.

U tablici broj 18 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Bukovlje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 18

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

u kn

Redni broj	Dugotrajna imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	71.949,00	255.399,00	255.399,00
2.	Građevinski objekti	5.284.913,00	5.164.627,00	6.238.506,00
3.	Imovina u pripremi	7.544.554,00	8.342.547,00	7.180.741,00
4.	Druga imovina	95.459,00	16.725,00	43.937,00
	Ukupno	12.996.875,00	13.779.298,00	13.718.583,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bukovlje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 782.423,00 kn ili 6,0 %, a koncem 2014. manja je za 60.715,00 kn ili 0,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 13.718.583,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje s 52,3 %, građevinski objekti s 45,5 %, zemljište s 1,9 %, a druga imovina s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projektu dokumentacija za izgradnju cesta izgradnju i nasipanje cesta, dogradnju mjesnog doma, te izgradnju objekata odvodnje čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.681.752,00 kn.

Općina Bukovlje u razdoblju od 2012. do 2014. nije ostvarivala prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i građevinskim zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora i građevinskog zemljišta).

Prema podacima Općine Bukovlje, Općina koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 16 poslovnih prostora ukupne površine 1 808 m². Nema stanova u vlasništvu, niti raspolaže podacima o površini građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Bukovlje na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 255.399,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 6.238.506,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 4.158.074,00 kn ili 66,6 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Bukovlje kao jedinice lokalne samouprave, dio zemljišta i građevinskih objekata preuzetih na temelju sporazuma o podjeli nepokretne i pokretne imovine u skladu s područnim promjenama i Sporazum o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine naselja Šušnjevcu (Sporazume su 1997. i 2007. zaključile Općina Garčin i Općina Bukovlje) i Odluke Vlade Republike Hrvatske (komisija za rješavanje sporova, o pravima općina, gradova i županija) o raspodjeli neraspoređene imovine bivše općine Podcrkavlje (prosinac 1998.). Nepokretna imovina podijeljena je prema teritorijalnom principu, pokretna shodno uživanju u naravi, a osnivačka prava prema broju stanovnika iz popisa stanovnika od 1991. U poslovnim knjigama nisu u cijelosti evidentirana zemljišta, groblja, javne površine, ceste i građevinski objekti. U pojedinim slučajevima stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Prema procjeni zakonskog predstavnika Općine, do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 75,0 % nekretnina te se i nadalje usklađuje, a približno toliko je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju, odnosno trebaju pripadati Općini Bukovlje. Plan aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

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

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

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Bukovlje upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, utvrditi površinu zemljišta u vlasništvu Općine te provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige te upis u zemljišne knjige i katastar.

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 stvoriti 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 unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Bukovlje nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama utvrđeni su i internim aktima, odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine. Odluka je donesena u vrijeme obavljanja revizije (ožujak 2015.).

Odlukom je uređeno stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenje postupka otuđenja, te ostvarenje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. Prema odluci tržišna cijena je najviša cijena u postupku javnog natječaja ili usmenog nadmetanja, a početnu cijenu utvrđuje nadležno tijelo u odluci o raspisivanju natječaja. Navedena cijena utvrđuje se na temelju pribavljenog stručnog mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka, odnosno prema podacima Porezne uprave. Odlukom o gospodarenju nekretninama nisu uređeni postupci davanja u zakup i povremeni zakup poslovnih prostora, davanja na korištenje, odnosno zakup javnih površina te ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u Službenom vjesniku Brodsko-posavske županije. Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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 Bukovlje, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorom kao i povremeni zakup poslovnih prostora te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Bukovlje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora površine 1 808 m², a za zemljište nema podatke o površinama građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina. Od 2012. do 2014. nije ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Općina Bukovlje je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora ukupne površine 1 808 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 80 m² koristi za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 634 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 32 m² koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, jedanaest poslovnih prostora površine 950 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 48 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 64 m² je prazan. Prazan poslovni prostor ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje istog, odnosno stavljanje u upotrebu.

Jedan poslovni prostor dan je u zakup trgovačkom društvu za obavljanje poštanskih i telekomunikacijskih usluga na temelju zaključka načelnika i Odluke općinskog vijeća iz ranijih godina, a bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Ugovor o zakupu za obavljanje poštanskih i telekomunikacijskih usluga, prema kojemu se poslovni prostor daje na trajno korištenje bez naknade, zaključen je u ranijim godinama. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Isto tako, poslovni prostor trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Bukovlje dodijeljen je na korištenje na temelju zaključka načelnika i Odluke općinskog vijeća iz ranijih godina, bez zaključenog ugovora o zakupu kojim bi se utvrdila međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća Općina. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Jedan poslovni prostor povremeno i bez naknade koriste političke stranke. 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, pored drugog, 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.

Jedanaest poslovnih prostora dano je na korištenje različitim udrugama, bez provedenog javnog natječaja, zaključenog ugovora i plaćanja zakupnine. Općina plaća režijske troškove režija za navedene poslovne prostore.

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

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, te zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Općine i Republike Hrvatske, političkim strankama i udrugama. 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.

Također, 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 te u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

Na koncu 2014. Općina Bukovlje je imala dva zaposlenika (jednog u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Cernik

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Cernik kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina općine Cernik je 127,56 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 11 naselja s 3 621 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 31.302.970,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.977.938,00 kn ili 6,7 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 26.796.745,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.506.225,00 kn.

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

Tablica broj 19

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

u kn

Redni broj	Dugotrajna imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	3.124.056,00	3.124.056,00	3.141.356,00
2.	Građevinski objekti	22.980.256,00	22.010.581,00	21.828.945,00
3.	Druga imovina	1.677.032,00	1.840.626,00	1.826.444,00
	Ukupno	27.781.344,00	26.975.263,00	26.796.745,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Cernik koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 806.081,00 kn ili 2,9 %, a koncem 2014. manja je za 178.518,00 kn ili 0,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 26.796.745,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 81,5 %, zemljište s 11,7 %, druga imovina sa 6,8 %. 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 5.199.432,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 53.690,00 kn, što čini 1,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Cernik je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 160.583,00 kn, od čega se 54.350,00 kn odnosi na 2012., iznos od 52.543,00 kn na 2013., a 53.690,00 kn na 2014.

Prema podacima Općina Cernik koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 17 poslovnih prostora ukupne površine 2 810 m². Nema stanova u vlasništvu, niti raspolaže podacima o površini građevinskog zemljišta.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Cernik koncem 2014. su evidentirana zemljišta vrijednosti 3.141.356,00 kn i građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugih građevinski objekti) u iznosu 21.828.945,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 7.552.417,00 kn ili 34,6 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Cernik kao jedinice lokalne samouprave, dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju arbitražnog postupka, odnosno podjele imovine bivše općine Nova Gradiška (Odluka i dopuna Odluke komisije Vlade republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1996. i 2003.), dio nekretnina za koje su od osnivanja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi, te dio nekretnina kojima je utvrđena vrijednost. U poslovnim knjigama nije u cijelosti evidentirano zemljište. U pojedinim slučajevima stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno s podacima iskazanim u zemljišnim knjigama i katastru. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine (građevinskih objekata i komunalne infrastrukture) u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Općina nije upisana kao posjednik, odnosno vlasnik svih nekretnina u zemljišnim knjigama. Usklađivanje se provodi katastarskim izmjerama zemljišta. Vrijednost nekretnina utvrđena je u ranijim godinama internom procjenom. Plan aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Cernik je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), a zemljišta po lokaciji, vrijednosti i površini.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisnog i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Cernik upravlja i raspoložbe ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama i katastru. 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 unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Cernik nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktom, odnosno Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora. Odlukom su utvrđeni uvjeti i postupak davanja u zakup, način određivanja visine zakupnine, te drugi odnosi u svezi zakupa i korištenja poslovnog prostora. Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora nije uredila davanje na korištenje poslovnih prostora svojim udrugama, darovanje poslovnih prostora te povremeni zakup, odnosno davanje na korištenje poslovnih prostora. Općina nije donijela odluku o raspolaganju nekretninama.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u Službenom vjesniku Brodsko-posavske županije. Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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 Cernik, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba urediti povremeni zakup poslovnih prostora, načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Cernik je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora površine 2 810 m².

Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 53.690,00 kn. Nije ostvarila rashode za zakup poslovnih prostora ili nabavu (kupnju) poslovnih prostora.

Općina Cernik je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora ukupne površine 2 810 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 150 m² koristi Općina za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 110 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 50 m² dan je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, osam poslovnih prostora površine 1 450 m² dano je povremeno u zakup uz ugovorenu zakupninu, a četiri poslovna prostora površine 1 050 m² je prazno. Od ukupno četiri prazna poslovna prostora, dva poslovna prostora su izvan upotrebe. Dva prazna poslovna prostora ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014., radi nedostatka financijskih sredstava, nisu poduzimane aktivnosti za uređenje istih, odnosno stavljanje u upotrebu. Za korištenje dva prazna poslovna prostora nije bilo zainteresiranih korisnika.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnih prostora dana su u zakup u 2013. dva poslovna prostora ukupne površine 100 m², a u 2014. jedan prostor površine 50 m² za obavljanje uslužne djelatnosti. Jedan ugovor o zakupu je raskinut radi neisplativosti poslovanja.

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

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina 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.

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. Također, predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

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

Općina Davor

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Davor kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina općine je 42,61 km², a obuhvaća dva naselja s 3 004 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 32.662.061,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.136.708,00 kn ili 3,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 27.800.443,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.861.618,00 kn.

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

Tablica broj 20

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Davor 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)	1.160.338,00	1.160.338,00	1.160.338,00
2.	Građevinski objekti	22.823.608,00	22.231.933,00	22.615.496,00
3.	Imovina u pripremi	363.922,00	1.846.196,00	3.083.329,00
4.	Druga imovina	1.532.898,00	1.243.622,00	941.280,00
	Ukupno	25.880.766,00	26.482.089,00	27.800.443,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Davor koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.401.323,00 kn ili 2,3 %, a koncem 2014. veća je za 1.318.354,00 kn ili 5,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 27.800.443,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 81,3 %, imovina u pripremi s 11,1 %, zemljište s 4,2 %, i druga imovina s 3,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, knjige i umjetnička djela te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za izgradnju objekata komunalne infrastrukture u poslovnoj zoni, projektnu dokumentaciju za izgradnju dječjeg vrtića, izradu idejnog projekta za izgradnju šetnice na nasipu te izgradnju objekata komunalne infrastrukture u poslovnoj zoni.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 7.907.760,00 kn, dok 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) nisu ostvareni.

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

Tablica broj 21

Broj i površina poslovnih prostora i stanova
te površina zemljišta Općine Davor koncem 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	400	400	400
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	200	200	200
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	529 187

Prema podacima Prostornog plana uređenja Općine i Urbanističkog plana uređenja jednog naselja utvrđena je površina zemljišta 529 187 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Davor koncem 2014. evidentirana su zemljišta u vrijednost 1.160.338,00 kn i građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u iznosu 22.615.496,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 5.896.966,00 kn ili 26,1 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su ostvarena od osnivanja Općine Davor kao jedinice lokalne samouprave, zemljišta i građevinske objekte evidentirane na temelju arbitražnog postupka odnosno podjele imovine bivše općine Nova Gradiška (Odluka i dopuna Odluke komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1996. i 1999.), zemljište darovano od Vlade Republike Hrvatske te na dio nekretnina za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirana sva zemljišta, ceste, nogostupi i javne površine.

Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Plan aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Davor je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). U popisu zemljišta navedeni su podaci o nazivu katastarske općine, broju zemljišno-knjižnog uloška, broju katastarske čestice, nazivu, površini i vrijednosti. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog 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 Davor nije ustrojila registar imovine.

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

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Davor nisu upisane hipoteke, niti se vode sudski sporovi vezana za nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Davor 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 unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Davor nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom ali je započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Davor je od 2012. do 2014. davala na korištenje bez naknade poslovne prostore. Općina nije davala u najam stanove jer nema zainteresiranih korisnika, te nije prodavala poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište. Općina nije donijela akte o raspolaganju i upravljanju poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem te davanje u zakup i povremeno u zakup poslovnih prostora.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u Službenom vjesniku Brodsko-posavske županije. Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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 Davor te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se, predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Osim toga, predlaže se urediti uvjete, mjerila i postupke davanja poslovnih prostora povremeno u zakup i zakup poslovnih prostora trgovačkom društvu.

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 Davor je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 400 m², dva stana površine 200 m² i 529 187 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. nije ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora, najma stanova i zakupa građevinskog zemljišta, prodaje poslovnog prostora, prodaje stanova zemljišta, niti rashode za zakup poslovnih prostora, nabavu (kupnju) poslovnih prostora i građevinskog zemljišta.

Općina Davor je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostorom ukupne površine 400 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 100 m² koristi za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 100 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, a pet poslovnih prostora površine 200 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine.

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

Trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Davor, dodijeljen je poslovni prostor na korištenje na temelju odluke općinskog poglavarstva iz 2006., bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaća korisnik prostora.

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

Koncem 2014. Općina Davor je upravljala i raspolagala s dva stana ukupne površine 200 m² koji nisu dani u najam jer nije bilo zainteresiranih najmoprimaca.

Koncem 2014. Općina Davor je raspolagala s 529 187 m² građevinskog zemljišta. Općina ne raspolaže podacima o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Agencija za upravljanje državnom imovinom je na temelju odluke i ugovora o darovanju iz srpnja 2012., Općini prenijela u vlasništvo nekretnine (dva zemljišta ukupne površine 65 613 m²) ukupne vrijednosti 564.272,00 kn uz obvezu izgradnje poslovno-gospodarske zone. Na zemljištu površine 68 ha osnovana je Poduzetnička zona.

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, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora udrugama na korištenje. 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. Također, predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Davor je imala tri zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Donji Andrijevci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Donji Andrijevci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine Donji Andrijevci je 56,85 km², a obuhvaća četiri naselja s 3 684 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 32.517.992,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.080.477,00 kn ili 6,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 29.918.352,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.599.640,00 kn.

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

Tablica broj 22

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

u kn

Redni broj	Dugotrajna imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	54.090,00	54.090,00	54.090,00
2.	Građevinski objekti	22.367.352,00	23.122.123,00	24.657.630,00
3.	Imovina u pripremi	424.200,00	424.200,00	424.200,00
4.	Druga imovina	4.723.225,00	4.768.753,00	4.782.432,00
	Ukupno	27.568.867,00	28.369.166,00	29.918.352,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Donji Andrijevci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 800.299,00 kn ili 2,9 %, a koncem 2014. veća je za 1.549.186,00 kn ili 5,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 29.918.352,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 82,4 %, druga imovina sa 16,0 %, imovina u pripremi s 1,4 %, a zemljište s 0,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu, postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za izradu idejnog rješenja za izgradnju magistralnog cjevovoda te projektnu dokumentaciju za izgradnju deponije komunalnog otpada iz ranijih godina.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.753.435,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od najma stanova) ostvareni su u iznosu 4.158,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Donji Andrijevci je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima u iznosu 10.804,00 kn, od čega se 3.865,00 kn odnosi na 2012., iznos od 2.781,00 kn na 2013., a iznos od 4.158,00 kn na 2014.

U tablici broj 23 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora, stanova te površini zemljišta Općine Donji Andrijevci od 2012. do 2014.

Tablica broj 23

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	7	7	7
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 174	2 174	2 174
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	8	8	8
2.	Površina stanova u m ²	350	350	350
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	21 376	21 376	21 376

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Donji Andrijevc i na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 54.090,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 24.657.630,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 788.109,00 kn ili 3,2 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Donji Andrijevc i kao jedinice lokalne samouprave, dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju arbitražnog postupka (Odluke Vlade Republike Hrvatske-Komisija za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija) kojim je utvrđena neraspoređena imovina bivše Općine Slavonski Brod (stanovi, poslovni prostori i ostali građevinski objekti), koju raspoređuje po teritorijalnom načelu (Brodsko-posavsko županiji, Gradu Slavonskom Brodu i 13 općina), odnosno zemljište unutar katastarskih općina na svome teritoriju.

Sređivanju vlasničkopravnog statusa na nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru te evidentiranju u poslovnim knjigama nije pristupila sustavno i planski, već prema iskazanoj potrebi u skladu s kadrovskim i financijskim mogućnostima. Radi navedenog, Općina Donji Andrijevcu ne raspolaže podacima o imovini koja bi još trebala biti uknjižena u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine te usklađenosti podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa u zemljišnim knjigama i katastru s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen. Vrijednost stanova i stambenih objekata, poslovnih prostora, društvenih domova, zemljišta, cesta, putova i druge dugotrajne imovine na koncu 2014. nije iskazana u poslovnim knjigama Općine. Navedene nekretnine nisu iskazane ni u financijskim izvještajima, niti obuhvaćene popisom imovine i obveza. Odredbama članka 5. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 114/10 i 31/11), odnosno odredbama članka 4. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu (Narodne novine 124/14 i 115/15) koji je stupio na snagu u listopadu 2014.), 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. Odredbama članka 3. Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu propisano je da je osnovna svrha financijskih izvještaja dati informacije o financijskom položaju i uspješnosti ispunjenja postavljenih ciljeva (poslovanja) proračuna, proračunskih i izvanproračunskih korisnika. 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 upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim nije u cijelosti obuhvaćena imovina iskazana u poslovnim knjigama, a odnosi se na dio cesta, objekata komunalne infrastrukture u poslovnoj zoni te dio poslovnih objekata (mjesni dom).

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Donji Andrijevcu nisu upisane hipoteke, niti se vode sudski sporovi vezana za nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi analitičku knjigovodstvenu evidenciju cjelokupne nefinancijske imovine, u cijelosti obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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 unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina Donji Andrijevcu nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Donji Andrijevcu je od 2012. do 2014. davala na korištenje poslovne prostore bez naknade, te stanove u najam. Općina nije davala u zakup poslovne prostore i građevinsko zemljište, prodavala poslovne prostore i građevinsko zemljište, kupovala poslovne prostore i građevinsko zemljište te koristila poslovne prostore od drugih subjekata.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Donji Andrijevcu, odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine.

Navedenom Odlukom uređeno je stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenje postupka otuđenja nekretnina, posebni uvjeti prodaje stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Općine, provođenje postupka davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i javnih površina te ostvarivanje prava služnosti i drugih prava na nekretninama. Prema Odluci raspolaganje nekretninama podrazumijeva stjecanje, otuđenje, davanje i primanje na dar nekretnina, davanje u najam i drugi načini raspolaganja nekretninama. Odlukom je određeno da se prostorijama mjesnih domova i poslovnih prostora u vlasništvu Općine gospodare pojedini mjesni odbori. Općina nije donijela odluku o uvjetima i načinu davanja u zakup i povremeno u zakup poslovnih prostora.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Brodsko-posavske županije koji se objavljuje na mrežnim stranicama Brodsko-posavske županije. Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Donji Andrijevci, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Donji Andrijevci je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 2 174 m², osam stanova površine 350 m² i 21 376 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od najma stanova u iznosu 9.804,00 kn. Nije ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora, zakupa građevinskog zemljišta, prodaje poslovnog prostora, prodaje stanova i prodaje zemljišta. U istom razdoblju nije ostvarila rashode za zakup poslovnih prostora, nabavu (kupnju) poslovnih prostora i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta.

Općina Donji Andrijevci je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora ukupne površine 2 174 m², od kojih četiri poslova prostora površine 1 724 m² koristi za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 400 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 50 m² je prazan, odnosno izvan upotrebe jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup. U 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu navedenog poslovnog prostora.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Dva poslovna prostora dana su na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine, a 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 ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Donji Andrijevcima je upravljala i raspolagala s osam stanova ukupne površine 350 m² koji su dani u najam zaštićenim najmoprimcima. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Koncem 2014. Općina Donji Andrijevcima je raspolagala s 21 376 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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. Također, 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 te u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

Na koncu 2014. Općina Donji Andrijevcı je imala šest zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog dužnosnika te jednu osobu za obavljanje poslova na javnim radovima). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Dragalić

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Dragalić kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina općine je 59,32 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća šest naselja s 1 345 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 26.704.764,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 603.740,00 kn ili 2,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 23.901.838,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.802.926,00 kn.

U tablici broj 24 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Dragalić na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 24

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dragalić 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)	2.860.005,00	2.859.535,00	2.859.535,00
2.	Građevinski objekti	20.533.977,00	21.015.791,00	20.254.315,00
3.	Nefinancijska imovina u pripremi	388.225,00	211.509,00	142.170,00
4.	Druga nefinancijska imovina	445.535,00	562.328,00	645.818,00
	Ukupno	24.227.742,00	24.649.163,00	23.901.838,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dragalić koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 325.904,00 kn ili 1,4 %, a koncem 2014. manja je za 747.325,00 kn ili 3,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 23.901.838,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 84,7 %, zemljište s 12,0 %, druga imovina s 2,7 % i imovina u pripremi 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, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za izgradnju objekata odvodnje i cesta te izgradnju objekata vodoopskrbe.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.133.522,00 kn. Općina Dragalić u razdoblju od 2012. do 2014. nije ostvarivala prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora i zemljišta).

U tablici broj 25 se daju podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta Općine Dragalić od 2012. do 2014.

Tablica broj 25

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

Redni broj	Opis	31. prosinca 2012.	31. prosinca 2013.	31. prosinca 2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	7	7	7
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 662	1 662	1 662
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	8 624	16 992	16 986

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Dragalić na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 2.859.535,00 kn (poljoprivredno i građevinsko) te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 20.254.315,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 2.041.733,00 kn ili 10,1 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Dragalić kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata dobivenih podjelom imovine Općine Gornji Bogičevci (sporazum i dodatak sporazumu o podjeli nekretnina zbog područnih promjena zaključen s Općinom Gornji Bogičevci u studenom 1997. i veljači 1999.) te na dio nekretnina za koje su od osnivanja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena (procijenjena) vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu u cijelosti evidentirane ceste. Prema procjeni Općine do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 90,0 % nekretnina, a približno 98,0 % je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju, odnosno trebaju pripadati Općini Dragalić. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Plan aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru nije donesen.

Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

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

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Dragalić nisu upisane hipoteke. Vodi se jedan sudski spor s fizičkom osobom vezan za nekretnine i utvrđivanje prava vlasništva. Vrijednost spora je 4.500,00 kn. Spor se vodi za zemljište evidentirano u poslovnim knjigama u vlasništvu Općine. Prema izjavi, tužitelju (fizička osoba) je navedeno zemljište dodijeljeno tijekom postupka komasacije poljoprivrednog zemljišta, o čemu isti ne posjeduje dokaznu dokumentaciju. Na navedenom zemljištu - oranici je u ranijim godinama izgrađeno vodocrpilište. U tijeku obavljanja revizije (travanj 2015.) Općinski sud u Slavonskom Brodu donio je presudu kojom se odbija tužba i tužbeni zahtjev tužitelja, a na osnovu dokaza i svjedočenja svjedoka smatra neosnovanim u korist Općine Dragalić.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Dragalić upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, a za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige.

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 upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Dragalić nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Dragalić, odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama. Odlukom nije uredila davanje u zakup i povremeno u zakup poslovnih prostora i javnih površina. Prema odluci upravljanje nekretninom označava održavanje nekretnine u vlasništvu ili posjedu Općine u funkcionalnom stanju, te provođenje postupaka koji prethode raspolaganju nekretninama. Također odlukom je uređeno stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama, provođenje natječaja za prodaju, odnosno zamjenu nekretnina te ostvarivanje i zasnivanje drugih prava. Za prodaju nekretnina propisana je početna (najniža) cijena nekretnine u visini tržišne cijene u skladu s procjenom ovlaštenog sudskog vještaka. Ukoliko je Općina zainteresirana za točno određenu nekretninu, kupnja će se obaviti izravnom pogodbom po tržišnoj cijeni. Odlukom je regulirano pravo služnosti, pravo građenja i zasnivanje založnog prava. Odlukom nije regulirano pravo darovanja nekretnina niti davanje nekretnina na korištenje bez naknade.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se na oglasnim pločama i u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Brodsko-posavske županije. Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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 Dragalić te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Dragalić je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 1 662 m² i 16 986 m² građevinskog zemljišta. Koncem 2014. od sedam poslovnih prostora za svoje potrebe koristi jedan poslovni prostor površine 122 m², a šest poslovnih prostora površine 1 540 m² se radi neuređenosti ne koristi i nisu davani u zakup. Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina. Općina Dragalić od 2012. do 2014. nije davala u zakup i na korištenje poslovne prostore i građevinsko zemljište, niti prodavala i kupovala građevinsko zemljište.

Državni ured za reviziju predlaže u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Dragalić je imala tri zaposlenika (jednog 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Garčin

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Garčin kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 87,50 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća osam naselja s 4 779 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 29.630.681,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.255.389,00 kn ili 4,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 25.377.405,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.253.276,00 kn.

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

Tablica broj 26

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Garčin 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)	464.640,00	488.810,00	519.945,00
2.	Građevinski objekti	16.086.581,00	18.075.202,00	18.123.759,00
3.	Imovina u pripremi	5.569.829,00	4.994.263,00	6.048.380,00
4.	Druga imovina	575.600,00	621.694,00	685.321,00
	Ukupno	22.696.650,00	24.179.969,00	25.377.405,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Garčin koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.483.319,00 kn ili 6,5 %, a koncem 2014. veća je za 1.197.436,00 kn ili 4,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 25.377.405,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 71,4 %, nefinancijska imovina u pripremi s 23,8 %, druga nefinancijska imovina s 2,7 % 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, prijevozna sredstva, višegodišnje nasade te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za izgradnju doma za stare i nemoćne i dječjeg vrtića te izgradnju mjesnog doma, mrtvačnice, cesta, parkirališta, kanalizacije mosta, nogostupa i oborinskog kanala.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 7.136.306,00 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 118.847,00 kn, što čini 1,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 27

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	52.578,00	40.418,00	80.287,00
2.	Najam stanova	1.200,00	1.200,00	1.200,00
3.	Prodaja zemljišta	161.410,00	316.637,00	35.680,00
4.	Zakup zemljišta	1.680,00	1.680,00	1.680,00
	Ukupno	216.868,00	359.935,00	118.847,00

Općina Garčin je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 695.650,00 kn.

U tablici broj 28 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Garčin na dan 31. prosinca 2012. do 2014.

Tablica broj 28

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Garčin 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	3 313	3 313	3 313
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	54	54	54
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	209 053	204 875	201 439

Općina Garčin je od 2012. do konca 2014. prodavala građevinsko 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 prihodima i rashodima.

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

U poslovnim knjigama Općine Garčin na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 519.945,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 18.123.759,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 9.502.076,00 kn ili 52,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja (izgradnja i kupovina) ostvarena od osnivanja Općine Garčin kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata preuzetih na temelju sporazuma o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine bivše općine Slavonski Brod na području općine Garčin (sporazum su zaključile Brodsko-posavska županija, Grad Slavonski Brod i 13 općina u svibnju 1994.), na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine Općine Garčin i Općine Bukovlje u skladu s područnim promjenama (Sporazum o podjeli nepokretne i pokretne imovine u skladu s područnim promjenama iz 1997. i Sporazum o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine naselja Šušnjevcu iz 2007.), te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran stan, dio nerazvrstanih cesta, poljskih putova i groblja. Također, u poslovnim knjigama nije u cijelosti evidentirano zemljište nabavljeno u ranijim godinama, prodano zemljište kao i zemljište koje pripada Općini ili bi trebalo pripadati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Prema procjeni Općine do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 80,0 % nekretnina, a približno 70,0 % nekretnina je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju, odnosno trebaju pripadati Općini Garčin. Plan aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Garčin je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Za zemljište su navedeni podaci o broju katastarske čestice, broju zemljišno-knjižnog odjela i vrijednosti, dok ostali podaci koji se odnose na naziv katastarske općine, površinu i naziv zemljišta, nisu navedeni. 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 Garčin nije ustrojila registar imovine.

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

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Garčin nisu upisane hipoteke, niti se vode sudski sporovi vezana za nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Garčin 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 unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Garčin nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Garčin je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, stanove u najam i građevinsko zemljište u zakup te prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Garčin odnosno Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup i gospodarenje poslovnim prostorom, Odlukom o visini minimalnih zakupnina za uporabu, odnosno korištenje javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta i Odlukom o uvjetima i cijeni prodaje nekretnina u poduzetničkoj zoni.

Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup i gospodarenje poslovnim prostorom utvrđeni su uvjeti, kriteriji davanja u zakup i način određivanja visine zakupnine te drugi odnosi u svezi zakupnine. Odlukom je utvrđeno da se poslovni prostori daju u zakup putem javnog natječaja.

Odlukom o visini minimalnih zakupnina za uporabu, odnosno korištenje javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta utvrđena je visina minimalnih zakupnina za uporabu, odnosno korištenje neizgrađenog građevinskog zemljišta i javnih površina.

Odlukom o uvjetima i cijeni prodaje nekretnina u poduzetničkoj zoni utvrđeno je da se zemljište u poduzetničkoj zoni prodaje putem javnog natječaja po cijeni utvrđenoj navedenom odlukom.

Općina nije donijela interne akte kojima se regulira davanje u najam stanova, povremeni zakup poslovnih prostora te prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, prava služnosti i druga stvarna prava koja se odnose na nekretnine.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u Službenom vjesniku Brodsko-posavske županije. Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Garčin je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 23 poslovna prostora površine 3 313 m², jednim stanom površine 54 m² i 201 439 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 173.283,00 kn, najma stanova u iznosu 3.600,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 5.040,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 513.728,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za zakup i nabavu (kupnju) poslovnih prostora, te nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta.

Općina Garčin je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 23 poslovna prostora ukupne površine 3 313 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 235 m² koristi za svoje potrebe, šest poslovnih prostora površine 282 m² dano je u zakup drugim subjektima (od kojih je pet poslovnih prostora površine 247 m² dano u zakup putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 35 m² koristi trgovačko društvo bez plaćanja zakupnine), devet poslovnih prostora površine 2 379 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a sedam poslovnih prostora površine 417 m² je prazno. Općina je u ranijim godinama objavljivala natječaje za davanje u zakup praznih poslovnih prostora, ali do vremena obavljanja revizije nije bilo zainteresiranih osoba.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o načinu i uvjetima davanja u zakup i gospodarenja poslovnim prostorom dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 247 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 5.309,00 kn. Poslovni prostori dani su u zakup trgovačkim društvima za obavljanje pogrebnih i trgovačkih usluga te fizičkim osobama za obavljanje zdravstvenih i ugostiteljskih usluga.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Devet poslovnih prostora dano je na korištenje različitim udrugama bez plaćanja zakupnine i troškova režija. Jedan poslovni prostor dan je na korištenje trgovačkom društvu u državnom vlasništvu za obavljanje poštanske djelatnosti u skladu s odlukom vijeća i ugovorom o davanju prava korištenja, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnik prostora i 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 prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Garčin je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 54 m² danim u najam sa slobodno ugovorenom najamninom u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Općina Garčin je od 2012. do konca 2014. prodala sedam građevinskih zemljišta u poslovnoj zoni ukupne površine 23 932 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., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 621.240,00 kn.

Koncem 2014. Općina Garčin je raspolagala s 201 439 m² građevinskog zemljišta od čega je 198 404 m² namijenjeno potrebama lokalne jedinice, dok 3 035 m² prema prostornim planovima nije namijenjeno navedenim potrebama. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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. Također, predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Garčin je imala pet zaposlenih (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog dužnosnika te jednog zaposlenika za sudjelovanje na javnim radovima). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Određena su dva zaposlenika za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Gornja Vrba

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Gornja Vrba kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 20,16 km², a obuhvaća dva naselja s 2 518 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 30.423.540,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 128.132,00 kn ili 0,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 25.734.835,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.688.705,00 kn.

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

Tablica broj 29

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

u kn

Redni broj	Dugotrajna imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	2.987.729,00	3.008.311,00	3.022.454,00
2.	Građevinski objekti	15.848.512,00	15.138.447,00	14.788.185,00
3.	Imovina u pripremi	7.451.792,00	7.816.387,00	7.816.522,00
4.	Druga imovina	101.092,00	69.175,00	107.674,00
	Ukupno	26.389.125,00	26.032.320,00	25.734.835,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gornja Vrba koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 356.805,00 kn ili 1,4 %, a koncem 2014. manja je za 297.485,00 kn ili 1,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 25.734.835,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 57,5 %, imovina u pripremi s 30,4 %, zemljište s 11,7 % i druga imovina s 0,4%. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte, Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za izgradnju objekata vodoopskrbe, odvodnje i javne rasvjete čija je izrada u tijeku te izgradnju mrtvačnica.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.938.877,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 50.150,00 kn, što čini 1,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 30 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Gornja Vrba za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 30

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	45.800,00	42.300,00	43.400,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	10.001,00	0,00
3.	Zakup zemljišta	0,00	0,00	6.750,00
	Ukupno	45.800,00	52.301,00	50.150,00

Općina Gornja Vrba je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 148.251,00 kn.

U tablici broj 31 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta Općine Gornja Vrba od 2012. do 2014.

Tablica broj 31

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	9	9	9
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 441	1 441	1 441
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	70 526	70 526	70 658

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Gornja Vrba na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 3.022.454,00 kn (poljoprivredno, građevinsko i ostala zemljišta) te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekti objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 14.788.185,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 6.908.847,00 kn ili 46,7 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Gornja Vrba kao jedinice lokalne samouprave, dio nekretnina na temelju podjele imovine u skladu s područnim promjenama Općine Klakar (sporazum o podjeli nepokretne i pokretne imovine zaključen s Općinom Klakar u studenom 1997.) te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu u cijelosti evidentirana zemljišta, ceste i javne površine. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Prema procjeni Općine do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 90,0 % nekretnina, a približno 70,0 % je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju, odnosno trebaju pripadati Općini Gornja Vrba. Plan aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Gornja Vrba je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju građevinskih objekata po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Općina je ustrojila popis (evidenciju) zemljišta po broju zemljišno-knjižnog uloška s pripadajućim brojem katastarske čestice, s navedenom površinom i vrijednosti pojedine čestice. 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 Gornja Vrba nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena imovina za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Gornja Vrba nisu upisane hipoteke. Sudski spor se vodi za nekretninu koja se u zemljišnim knjigama vodi kao vlasništvo Općine, a u kojoj su svoju djelatnost (prema sporazumu evidentiranom u trgovačkom sudu) obavljala dva trgovačka društva zastupana po istom predsjedniku uprave. Podnositelj tužbe je trgovačko društvo koje osporava vlasništvo Općine nad predmetnom nekretninom. Vrijednost spora je 1.000,00 kn. Do vremena obavljanja revizije (rujan 2015.) spor nije završen, odnosno presuda nije donesena.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Gornja Vrba upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu, 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 unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim 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 lokalnih jedinica, 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 Gornja Vrba nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Gornja Vrba je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, povremeno korištenje poslovnih prostora te građevinsko zemljište u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktima Općine Gornja Vrba, odnosno Odlukama o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine te Odlukom o davanju u privremeni zakup dvorana u mjesnim domovima.

Odlukama o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine koje su donesene za svaki poslovni prostor pojedinačno - po dvije odluke u 2011. i 2012., utvrđeni su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, zasnivanje ugovornog odnosa i početne mjesečne zakupnine.

Odlukom o davanju u privremeni zakup dvorana u mjesnim domovima regulirano je privremeno korištenje dvorana u mjesnim domovima radi održavanja različitih prigodnih manifestacija i skupova. Odlukom su utvrđeni uvjeti i način davanja na privremeno korištenje te visina zakupnina.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Brodsko-posavske županije koji se objavljuje na mrežnim stranicama Brodsko-posavske županije. Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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 Gornja Vrba, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također, predlaže propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Gornja Vrba je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 1 441 m² i 70 658 m² građevinskog zemljišta. Općina je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju za četiri poslovna prostora. Općina raspolaže podacima 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 131.500,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 6.750,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 10.001,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 26.543,00 kn.

Općina Gornja Vrba je koncem 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora ukupne površine 1 441 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 132 m² koristi za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 302 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 60 m² koristi druga uz plaćanje zakupnine, jedan poslovni prostor površine 87 m² dan je u zakup fizičkoj osobi putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, dva poslovna prostora površine 707 m² dana su u zakup povremeno uz plaćanje zakupnine, a dva poslovna prostora površine 153 m² su prazna. Dva prazna poslovna prostora izvan uporabe su prikladna za upotrebu, ali nakon objavljenog javnog natječaja nije bilo zainteresiranih korisnika.

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, u 2011. dan je u zakup putem javnog natječaja za obavljanje zdravstvenih usluga, jedan poslovni prostor površine 87 m² uz ugovorenu ukupnu mjesečnu zakupninu u iznosu 2.100,00 kn.

Jedan poslovni prostor površine 60 m² dan je u zakup športsko-lovačkoj udruzi bez provedenog javnog natječaja uz plaćanje zakupnine, a dva poslovna prostora površine 302 m² dana su na korištenje udrugama, bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (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.

Općina Gornja Vrba je od 2012. do konca 2014. prodala građevinsko zemljišta površine 40 m², kč.br.744/2 u naravi označeno kao trafostanica i dvorište. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i u skladu s odredbama Odluke o prodaji građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine. Ugovor o kupoprodaji zemljišta zaključen je 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 10.001,00 kn. U navedenom razdoblju Općina je kupila četiri građevinska zemljišta ukupne površine 327 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 26.543,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje infrastrukturnih objekata (nogostupa, vodovodne i plinske mreže) na temelju odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta Općine.

Koncem 2014. Općina Gornja Vrba je raspolagala sa 70 658 m² građevinskog zemljišta. Zemljište je klasificirano prema uporabnim kategorijama (namjeni) i u cijelosti je namijenjeno potrebama Općine (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga). Općina je koncem 2014., na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dala u zakup građevinsko zemljište površine 200 m², na rok od deset godina, radi postavljanja antenskog stupa elektroničkih komunikacija i instalacija prateće opreme. Ugovorena je mjesečna zakupnina za navedeno zemljište u iznosu 2.250,00 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, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Na koncu 2014. Gornja Vrba je imala četiri zaposlenika (tri 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. Određen je jedan zaposlenik za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Gornji Bogičevci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Gornji Bogičevci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 44,03 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća šest naselja s 1 931 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 24.800.219,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 349.350,00 kn ili 1,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 23.963.349,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 836.870,00 kn.

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

Tablica broj 32

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

u kn

Redni broj	Dugotrajna imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	1.796.457,00	1.803.957,00	1.803.957,00
2.	Građevinski objekti	17.660.166,00	17.415.527,00	17.169.200,00
3.	Imovina u pripremi	1.051.318,00	1.692.671,00	2.165.593,00
4.	Druga imovina	2.241.908,00	2.794.972,00	2.824.599,00
	Ukupno	22.749.849,00	23.707.127,00	23.963.349,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gornji Bogičevci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 957.278,00 kn ili 4,2 %, a koncem 2014. veća je za 256.222,00 kn ili 1,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 23.963.349,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 71,7 %, druga imovina s 11,8 %, imovina u pripremi s 9,0 %, a zemljište sa 7,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na zgrade mjesnih domova, infrastrukturne objekte, mrtvačnice i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige u knjižnici te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na izgradnju objekata odvodnje, igrališta, sportsko-rekreacijskog centra, nogostupa, mjesnih domova i druge imovine u pripremi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.069.971,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 338.859,00 kn, što čini 11,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Gornji Bogičevci je u 2013. i 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 338.859,00 kn, od čega se 107.533,00 kn odnosi na 2012. Iznos od 118.538,00 kn na 2013., a iznos od 112.788,00 kn na 2014.

U tablici broj 33 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta Općine Gornji Bogičevci dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 33

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	22	22	22
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 461	2 461	2 461
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	18 442	18 442	20 994

Povećanje površine zemljišta u 2014. za 2 552 m² u odnosu na 2013. odnosi se na zemljište stečeno darovanjem od Republike Hrvatske u ranijim godinama.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Gornji Bogičevci na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 1.803.957,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 17.169.200,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 5.883.856,00 kn ili 34,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Gornji Bogičevci kao jedinice lokalne samouprave, dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele nekretnina koje su postale vlasništvo Općine, a u skladu s odlukom Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija bivše općine Nova Gradiška te sporazuma i dodatka sporazumu o podjeli nekretnina (Odluka Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija-arbitražno vijeće Komisije iz travnja 1996. te sporazum i dodatak sporazumu o podjeli nekretnina zbog područnih promjena zaključen s Općinom Dragalić u travnju 1996. i veljači 1999.), na dio zemljišta stečenog od Republike Hrvatske za izgradnju igrališta i parkirališta te na dio nekretnina za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

U poslovnim knjigama u cijelosti je evidentirana imovina Općine. Vrijednost imovine i evidentiranje imovine u poslovne knjige provedeno je 2007. nakon obavljene procjene vrijednosti pripadajućih nekretnina. Utvrđena je internom procjenom u kojoj su korištene, između ostalog, dostupne informacije o tržišnoj vrijednosti imovine i na temelju uputa i parametara o vrijednosti poljoprivrednih površina, izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta i objekata dobivenih od Porezne uprave. Procjena vrijednosti imovine sadrži sve potrebne dokumente o vlasništvu imovine pri čemu su korišteni podaci Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Novoj Gradišci.

Općina Gornji Bogičevci je ustrojila i vodi 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 Gornji Bogičevci nije ustrojila registar imovine.

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

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

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 lokalnih jedinica, 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 Gornji Bogićevci nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Gornji Bogićevci, odnosno Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama. Prema odluci raspolaganje nekretninama obuhvaća davanje u zakup javnih površina, prodaju nekretnina, te ostvarivanje i drugih prava na nekretninama (zamjena, zasnivanje prava građenja, založnog prava i drugo). Javna površina uz poslovni prostor može se dati u zakup korisniku poslovnog prostora izravnom pogodbom, uz prihvaćanje zakupnine utvrđene po tržišnoj cijeni, te redovitog podmirivanja zakupnine. Tržišna cijena je najviša cijena ponuđena u postupku natječaja. Zamjena se prema odluci provodi putem javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom (ako je Općina zainteresirana za točno određenu nekretninu), uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine. Odlukom je propisano da se natječaj za prodaju nekretnina provodi javnom licitacijom i sustavom zatvorenih ponuda. Općina nije odlukom uredila davanje u zakup svojim proračunskim korisnicima i korisnicima Državnog proračuna, te povremeni zakup poslovnih prostora.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine. Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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 Gornji Bogićevci, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Osim toga, predlaže se urediti uvjete, mjerila i postupke davanja u povremeni zakup poslovnih prostora.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Gornji Bogičevci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 22 poslovna prostora površine 2 461 m² i 20 994 m² građevinskog zemljišta koje je u cijelosti namijenjeno potrebama Općine. Nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 338.859,00 kn. Za isto razdoblje prihodi od zakupa građevinskog zemljišta, prodaje poslovnog prostora i prodaje zemljišta nisu ostvareni, kao niti rashodi za zakup poslovnih prostora, nabavu (kupnju) poslovnih prostora i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta.

Općina Gornji Bogičevci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 22 poslovna prostora ukupne površine 2 461 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 278 m² koristi za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 98 m² koristi proračunski korisnik bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 29 m² koristi proračunski korisnik državnog proračuna uz ugovorenu zakupninu, osam poslovnih prostora površine 589 m² koristi pet udruga bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 441 m² dan je u zakup putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, tri prostora površine 906 m² povremeno su dani u zakup, a jedan prostor površine 120 m² je izvan uporabe jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup. Za poslovni prostor izvan upotrebe, radi nedostatka financijskih sredstava, nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Poslovni prostor površine 98 m² bez plaćanja zakupnine koristi proračunski korisnik (knjižnica). Poslovni prostor dan je na korištenje bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća Općina.

Poslovni prostor površine 589 m² bez plaćanja zakupnine i troškova režija koristi pet udruga. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup sedam poslovnih prostora ukupne površine 440,97 m². Poslovni prostori dani su u zakup na temelju zaključenih sedam ugovora o zakupu s trgovačkim društvom (četiri) i fizičkim osobama (dva) za obavljanje ugostiteljske i uslužne djelatnosti i (jedan) za obavljanje savjetodavne djelatnosti. Ugovorena mjesečna zakupnina kreće se od 600,00 kn do 2.510,00 kn, odnosno 8.331,00 kn ukupno. Jedan ugovor zaključen je na vrijeme od tri godine, tri ugovora su zaključena na vrijeme od pet godina, a tri ugovora na vrijeme od deset 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, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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. Također, 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 te u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Gornji Bogičevci je imala devet zaposlenih (dvoje u jedinstvenom upravnom odjelu, pet u vlastitom komunalnom pogonu, 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. Za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom te kontrolu navedenih poslova određen je načelnik Općine.

Općina Gundinci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Gundinci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 59,68 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća jedno naselje s 2 018 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 31.004.616,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.505.411,00 kn ili 17,0 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 14.835.426,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 16.169.190,00 kn.

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

Tablica broj 34

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gundinci 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)	1.713.210,00	1.713.210,00	1.713.210,00
2.	Građevinski objekti	13.113.933,00	15.118.892,00	13.113.933,00
3.	Druga imovina	1.438.930,00	35.472,00	8.283,00
	Ukupno	16.266.073,00	16.867.574,00	14.835.426,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gundinci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 601.501,00 kn ili 3,7 %, a koncem 2014. manja je za 2.032.148,00 kn ili 12,1 % u odnosu na 2013. Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gundinci koncem 2014. iskazana je u iznosu 14.835.426,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 88,4 %, na zemljište 11,5 %, a drugu imovinu 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, višegodišnje nasade.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.092.788,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora i stanova) ostvareni su u iznosu 51.630,00 kn, što čini 1,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 35 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Gundinci za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 35

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	38.694,00	62.400,00	42.965,00
2.	Najam stanova	6.233,00	7.773,00	8.665,00
	Ukupno	44.927,00	70.173,00	51.630,00

Općina Gundinci je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 166.730,00 kn.

U tablici broj 36 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova Općine Gundinci od 2012. do 2014.

Tablica broj 36

Broj i površina poslovnih prostora i stanova Općine Gundinci na dan 31. prosinca koncem 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	1 829	1 829	1 829
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	8	8	8
2.	Površina stanova u m ²	427	427	427

Općina ne raspolaže podacima o površini zemljišta u svom vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Gundinci na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 1.713.210,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 13.113.933,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.768.068,00 kn ili 28,7 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Gundinci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata preuzetih na temelju sporazuma o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine bivše općine Slavonski Brod na području općine (sporazum su zaključile Brodsko-posavska županija, Grad Slavonski Brod i 13 općina u svibnju 1994.) i Odluke Vlade Republike Hrvatske o podjeli neraspoređene imovine bivše općine Slavonski Brod iz prosinca 1995. te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije u cijelosti evidentirano zemljište i javne površine, a u okviru građevinskih objekata ceste. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Prema procjeni Općine do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 80,0 % nekretnina, a približno 70,0 % je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju, odnosno trebaju pripadati Općini Gundinci. Plan aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Gundinci je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). U popisu zemljišta navedeni su podaci o nazivu i vrsti zemljišta, broju katastarske čestice i vrijednosti. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke).

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Gundinci nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisano i knjigovodstvenog stanja imovine. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Gundinci nisu upisane hipoteke, niti se vode sudski sporovi.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Gundinci upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se 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 unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Gundinci nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Gundinci je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore te stanove u najam. Općina nije prodavala poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište, kupovala poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište te koristila poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Gundinci odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine, Odlukom o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine i Odluku o zakupu građevinskog zemljišta i javnih površina na području Općine.

Odlukom o gospodarenju nekretninama regulirani su stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenje postupka otuđenja te ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama.

Odlukom o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnih prostora uređuju se zasnivanje i prestanak zakupa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kupoprodaja poslovnih prostora na kojima općina ima pravo raspolaganja i korištenja, te zakup poslovnih prostora u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu. Općina odlukom nije uredila davanje na korištenje poslovnih prostora drugim subjektima i udrugama.

Odlukom o zakupu građevinskog zemljišta i javnih površina utvrđeni su uvjeti i način davanja u zakup zemljišta i javnih površina radi postavljanja privremenih objekata te utvrđivanja godišnje, mjesečne, odnosno dnevne zakupnine.

Prema navedenim odlukama postupci zakupa i prodaje se provode javnim natječajem, a početna visina zakupnine za zakup i produženje ugovora o zakupu sa trenutnim zakupnikom utvrđuje se prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, površini poslovnog prostora i etaži zgrade na kojoj se nalazi, dok se prodaja obavlja po tržišnoj cijeni.

Kupoprodaja nekretnina i davanje u zakup nekretnina obavlja se na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se na oglasnoj ploči Općine i službenom glasniku Brodsko-posavske županije koji se objavljuje na mrežnim stranicama Brodsko-posavske županije. Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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 Gundinci i godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina, odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji, odnosno stjecanju nekretnina, uvjete, mjerila i postupke davanja u zakup poslovnih prostora drugim subjektima i korisnicima te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Gundinci je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 1 829 m² i osam stanova površine 427 m². Nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 144.059,00 kn i najma stanova u iznosu 22.671,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za zakup ili nabavu poslovnih prostora, stanova i građevinskog zemljišta.

Općina Gundinci je koncem 2014. imala 15 poslovnih prostora ukupne površine 1 829 m², od kojih dva poslovna prostora površine 169 m² koristi za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 143 m² bez plaćanja zakupnine koriste drugi subjekti (zdravstvena djelatnost), četiri poslovna prostora površine 653 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine i režija, pet poslovnih prostora površine 665 m² je dano u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 199 m² su prazna. Tri prazna poslovna prostora su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014., radi nedostatka financijskih sredstava, nisu poduzimane aktivnosti za uređenje istih, odnosno stavljanje u upotrebu. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine dano je u 2014. i ranijim godinama, putem javnog natječaja, u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 665,50 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 5.215,00 kn. Poslovni prostori dani su u zakup na temelju zaključenih pet ugovora o zakupu s trgovačkim društvima (tri) i fizičkim osobama (dva) za obavljanje teleoperaterske djelatnosti, trgovačke i skladišne poljoprivredne djelatnosti, trgovačke i prehrambene te obrtničke djelatnosti. Ugovorena mjesečna zakupnina kreće se od 290,00 kn do 2.000,00 kn. Četiri ugovora su zaključena na vrijeme od 10 godina, a jedan ugovor na vrijeme od tri godine.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Jedan poslovni prostor površine 143 m² za dan je na korištenje fizičkoj osobi za obavljanje zdravstvene djelatnosti, bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik poslovnog prostora.

Četiri poslovna prostora dana su na korištenje različitim udrugama, bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina Gundinci. 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 ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Koncem 2014. Općina Gundinci je upravljala i raspolagala s osam stanova ukupne površine 427 m² koji su dani u najam fizičkim osobama po tržišnim uvjetima. S najmoprimcima su zaključeni ugovori o najmu stana kojima su utvrđeni: površina, visina najamnine, rok davanja u najam i drugo.

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, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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. Također, 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 te u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

Na koncu 2014. Općina Gundinci je imala tri zaposlenika (jednog u jedinstvenom upravnom odjelu, 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Klakar

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Klakar kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine Klakar je 53,00 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća četiri naselja s 2 321 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 44.571.742,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 11.208.316,00 kn ili 33,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 42.523.481,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.048.261,00 kn.

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

Tablica broj 37

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

u kn

Redni broj	Dugotrajna imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	8.465.454,00	8.487.043,00	8.487.043,00
2.	Građevinski objekti	17.713.131,00	20.241.987,00	32.015.713,00
3.	Imovina u pripremi	1.395.571,00	2.989.883,00	1.875.801,00
4.	Druga imovina	101.809,00	79.351,00	144.924,00
	Ukupno	27.675.965,00	31.798.264,00	42.523.481,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Klakar koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.122.299,00 kn ili 14,9 %, te koncem 2014. veća je za 10.725.217,00 kn ili 33,7 %.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 42.523.481,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju sa 75,3 %, zemljište s 20,0 %, imovina u pripremi s 4,4 %, a druga imovina s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na gospodarske zgrade, zgrade obrazovnih institucija (škole), kulturnih institucija (mjesne domove), infrastrukturne objekte, mrtvačnicu i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za izgradnju ceste, nove općinske zgrade i crpne stanice i objekata komunalne infrastrukture u poduzetničkoj zoni, pripremne radove na izgradnji nerazvrstane ceste, biciklističke staze, kopitarskog puta i pojilišta te na izgradnju spomen obilježja.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 7.402.989,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 72.335,00 kn, što čini 1,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 38

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	18.249,00	21.369,00	13.477,00
2.	Zakup zemljišta	115.022,00	89.117,00	58.858,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	144.566,00	0,00
Ukupno prihodi		133.271,00	255.052,00	72.335,00

Općina Klakar je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 460.658,00 kn.

U tablici broj 39 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i zemljišta Općine Klakar od 2012. do 2014.

Tablica broj 39

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Klakar 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	13
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 927	2 927	2 927
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 338 529	1 333 863	1 333 863

Broj poslovnih prostora u 2014. je smanjen u odnosu na 2013. radi spajanja dvaju poslovnih prostora.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Klakar na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta (poljoprivredno, građevinsko i druga zemljišta) u iznosu 8.487.043,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 32.015.713,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 20.819.192,00 kn ili 65,0 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su ostvarena od osnivanja Općine Klakar kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata preuzetih na temelju sporazuma o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine bivše općine Slavonski Brod na području općine (sporazum su zaključile Brodsko-posavska županija, Grad Slavonski Brod i 13 općina u svibnju 1994.) i sporazuma o podjeli nepokretne i pokretne imovine u skladu s područnim promjenama (sporazum je zaključen s Općinom Gornja Vrba u studenom 1997.), dio zemljišta dobivenog od Republike Hrvatske za izgradnju poduzetničke zone, te na dio nekretnina za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu u cijelosti evidentirana zemljišta i ceste. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Prema procjeni Općine Klakar do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 95,0 % nekretnina, a približno 85,0% nekretnina je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju, odnosno trebaju pripadati Općini Klakar. Plan aktivnosti za usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Klakar je ustrojila i vodi 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 Klakar nije ustrojila registar imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Klakar 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 unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica 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 Klakar nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Klakar odnosno Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora. Odlukom su utvrđeni uvjeti, kriteriji davanja u zakup, način utvrđivanja visine zakupnine i drugi odnosi u svezi sa zakupom ili korištenjem poslovnog prostora.

Općina nije donijela odluku o raspolaganju nekretninama kojom bi regulirala prodaju, zamjenu, darovanje, zasnivanje prava građenja, prava služnosti i druga stvarna prava koja se odnose na nekretnine (zemljište i građevinske objekte), te nije uredila davanje u zakup poslovnih prostora svojim udrugama i povremeni zakup poslovnih prostora.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuju na mrežnim stranicama Brodsko-posavske županije. Općina nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i nekretnina, odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Klakar je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 13 poslovnih prostora ukupne površine 2 927 m² i 1 333 863 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 13.477,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 58.858,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 144.566,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 350.000,00 kn.

Općina Klakar je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 13 poslovnih prostora ukupne površine 2 927 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 141 m² koristi za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 996 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 83 m² dan je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, četiri poslovna prostora površine 1 511 m², koja se nalaze u mjesnim domovima su povremeno u zakupu, a tri poslovna površine 196 m² su prazna. Sva tri prazna poslovna prostora nisu dodijeljena na korištenje jer nije bilo zainteresiranih korisnika.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora u zakupu su u 2012. bila dana dva poslovna prostora ukupne površine 111 m², a u 2013. i 2014. jedan poslovni prostor površine 83 m². U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 13.477,00 kn na temelju ugovora o zakupu.

Tijekom 2013. poslovni prostor dan je u zakup putem javnog natječaja trgovačkom društvu na pet godina uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.052,00 kn.

Četiri poslovna prostora površine 996 m² bez plaćanja zakupnine koriste četiri udruge (sportski klubovi). Troškove režija za navedene poslovne prostora podmiruje 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 pravni 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 ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina Klakar je u 2013. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodala četiri zemljišta ukupne površine 627 m², o čemu su s kupcima zaključena četiri kupoprodajna ugovora. Zemljište površine 38 m² prodano je radi izgradnje automatske telefonske centrale, zemljište površine 2 495 m² prodano je radi obavljanja gospodarske djelatnosti, zemljište površine 430 m² prodano je na temelju pisma namjere radi rekonstrukcije dionice naftovoda, a za zemljište površine 134 m² za izgradnju ceste. Ugovori o kupoprodaji nekretnina zaključeni su u 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 144.460,00 kn.

U 2012. Općina je na temelju odluke vijeća, za potrebe formiranja raskrižja (kružni tok) i preglednih pješačkih prijelaza, kupila građevinsko zemljište površine 533 m² vrijednosti 350.000,00 kn, o čemu je s fizičkom osobom zaključen ugovor o kupoprodaji. Tijekom promatranog razdoblja na navedenom zemljištu su izgrađeni predviđeni objekti komunalne infrastrukture.

Općina Klakar je prema evidenciji nekretnina koncem 2014. imala 1 333 863 m² građevinskog zemljišta. Zemljište je klasificirano prema uporabnim kategorijama (namjeni) i u cijelosti je namijenjeno potrebama Općine (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga).

Odnosi se na građevinsko zemljište u poduzetničkim zonama koje je u zakupu površine 1 231 877 m², građevinsko zemljište u poduzetničkim zonama koje nije u zakupu površine 78 600 m² te građevinsko zemljište površine 23 386 m².

Općina Klakar je na temelju provedenog javnog natječaja iz ranijih godina u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dala u zakup na rok od pet godina ukupno 1 231 877 m² građevinskog zemljišta (poljoprivredno zemljište unutar građevinskog područja) za obavljanje poljoprivredne proizvodnje. Ukupna ugovorena zakupnina iznosi 69.782,00 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, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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. Također, predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

Na koncu 2014. Općina Klakar je imala četiri zaposlenika (tri 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom unutar jedinstvenog upravnog odjela obavljaju dva zaposlenika, uz druge knjigovodstvene poslove, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Nova Kapela

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Nova Kapela kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 128,90 km², a obuhvaća dvanaest naselja s 4 202 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 25.647.564,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 131.171,00 kn ili 0,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 17.222.228,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.425.336,00 kn.

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

Tablica broj 40

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Nova Kapela 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)	20.300,00	20.300,00	20.300,00
2.	Građevinski objekti	12.884.220,00	12.904.850,00	12.693.691,00
3.	Imovina u pripremi	3.293.802,00	3.293.802,00	3.308.839,00
4.	Druga imovina	557.600,00	680.959,00	1.199.398,00
	Ukupno	16.755.922,00	16.899.911,00	17.222.228,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Nova Kapela koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 143.989,00 kn ili 0,9 %, a koncem 2014. veća je za 322.317,00 kn ili 1,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 17.222.228,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 73,7 %, imovina u pripremi s 19,2 %, druga imovina sa 7,0 %, a zemljište s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju vodovoda, parkirališta i pješačke staze, izradu idejnog rješenja za izgradnju kanalizacije, idejnog projekta za izgradnju vodovoda, glavnog projekta za izgradnju školsko-sportske dvorane, izradu strateškog plana razvoja Općine, izradu prostornog plana Općine i izradu katastra groblja čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 4.444.065,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 16.600,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Nova Kapela je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 16.600,00 kn i u cijelosti se odnose na prihode ostvarene tijekom 2014.

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

Tablica broj 41

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	8	8	8
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 260	1 260	1 260
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	91	91	91
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	20 876	20 876	20 876

Općina Nova Kapela koncem 2014. upravlja i raspolaže sa osam poslovnih prostora površine 1 260 m², dva stana (kuće) površine 91 m² i zemljištem površine 20 876 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Nova Kapela na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 20.300,00 kn (groblja i druga zemljišta) te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 12.693.691,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 9.542.972,00 kn ili 75,2 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Nova Kapela kao jedinice lokalne samouprave, dio građevinskih objekata dobivenih na temelju arbitražnog postupka, odnosno podjele imovine bivše općine Nova Gradiška (Odluka i dopuna Odluke komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1996. i 2003. i Sporazum o preuzimanju nekretnina u vlasništvu bivše Općine Nova Gradiška iz 2002.), te na temelju rješenja o nasljeđivanju.

U poslovnim knjigama nisu evidentirani stanovi, dio zemljišta, građevinskih objekata (mrtvačnice, vatrogasni dom, sportski objekti, vrtić, lovačke kuće) i nerazvrstanih cesta. Prema očitovanju zakonskog predstavnika u tijeku je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa (legalizacija nelegalno izgrađenih objekata i upis vlasništva nad nekretninama u zemljišnim knjigama) te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Prema procjeni Općine do konca 2014. usklađeni su podaci u zemljišnim knjigama i katastru za približno 80,0 % nekretnina. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Nova Kapela je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Za zemljište su navedeni podaci o katastarskoj općini, katastarskoj čestici, namjeni i vrijednosti, a ostali podaci koji se odnose na naziv i površini nisu navedeni. 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 Nova Kapela nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nisu istovjetni podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Prema iskazanim podacima, nabavna vrijednost poslovnih objekata u glavnoj knjizi iznosi 11.259.237,00 kn, a analitičkoj evidenciji iznosi 11.184.352,00 kn, odnosno 74.885,00 kn ili 0,7 % manje.

Nabavna vrijednost ostalih građevinski objekata u glavnoj knjizi iskazana je u iznosu 1.469.220,00 kn, a u analitičkoj evidenciji u iznosu 1.411.135,00 kn, odnosno 58.085,00 kn ili 3,9 % manje. Neusklađenost navedenih podataka nastala je zbog pogrešno provedenog isknjižavanja objekta.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina iskazana u poslovnim knjigama (analitičkoj evidenciji) te nisu utvrđene razlike između popisanog i spomenutog knjigovodstvenog stanja imovine.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Nova Kapela nisu upisane hipoteke, niti se vode sudski sporovi vezani uz nekretnine.

Općina je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila zahtjev kojim je zatražila zemljište (24 čestice), a koristila bi ih daljnji razvoj Općine (za proširenje poduzetničke zone, za lovački gatar i za izgradnju parkirališta). Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Nova Kapela upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te 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, nastaviti s aktivnostima za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se i nadalje, provoditi postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini i postupak usklađivanja podataka u zemljišnim knjigama i katastru te uskladiti podatke u analitičkoj evidenciji i glavnoj knjizi.

Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se, donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Nova Kapela nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Nova Kapela je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore te na korištenje poslovne prostore bez naknade.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima, odnosno Odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine.

Odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine uređeno je stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenje postupaka otuđenja nekretnina, ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih stvarnih prava na nekretninama. Prema Odluci, Općina može nekretnine prodati i dati u zakup i na drugi način njima raspolagati na temelju javnog natječaja, a početna cijena se utvrđuje u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procijeni vrijednosti Porezne uprave ili ovlaštenog sudskog vještaka.

Odlukama nije uredila davanje na korištenje zemljišta, davanje u najam stanova, davanje na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima te povremeni zakup poslovnih prostora.

Općina Nova Kapela nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), a izvješće o radu jedinstvenog upravnog odjela i načelnika, upućeno općinskom vijeću, ne sadrži podatke o rješavanju imovinsko pravnih odnosa.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Brodsko-posavske županije 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 Općine Nova Kapela, 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 detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Nova Kapela je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 1 260 m², dva stana površine 91 m² i 20 876 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. je ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 16.600,00 kn. U istom razdoblju nije ostvarila rashode vezane uz raspolaganje (nabava, zakup odnosno najam) poslovnih prostora, stanova i zemljišta.

Koncem 2014. Općina Nova Kapela ima u zakupu jedan poslovni prostor površine 97 m² (za obavljanje djelatnosti humanitarne udruge). Poslovni prostor je zakupljen od trgovačkog društva u vlasništvu Republike Hrvatske na temelju ugovora i dodatka ugovoru zaključenih u 2009., na neodređeno vrijeme, uz mjesečnu zakupninu u iznosu 581,00 kn, odnosno 726,00 kn s porezom na dodanu vrijednost.

Općina Nova Kapela je koncem 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora ukupne površine 1 260 m², od kojih tri poslovna prostora površine 218 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 20 m² koristi tijelo državne uprave bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 862 m² povremeno je dan u zakup uz plaćanja zakupnine, a za tri prazna poslovna prostora površine 160 m² nije bilo zainteresiranih korisnika.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Jedan poslovni prostor dan je na korištenje tijelu državne uprave (matični ured) bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove plaća korisnik prostora.

Jedan poslovni prostor koji ima višestruku namjenu (društveni dom) povremeno i bez naknade koriste političke stranke. 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 Nova Kapela je upravljala i raspolagala s dva stana, odnosno, dvije kuće, ukupne površine 91 m², koje nisu za upotrebu. Tijekom 2014. Općina nije poduzimala aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

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, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. Također, predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Nova Kapela je imala devet zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, dva u vlastitom komunalnom pogonu, jednog dužnosnika te dvije osobe na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa).

Poslovni upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu jedinstvenog upravnog odjela, poslove vezane uz nekretnine obavlja jedan zaposlenik koji, između ostalog, sudjeluje u pripremi i izradi akata iz područja prostornog uređenja i gradnje, uređenja naselja, te poslovima nadzora nad korištenjem imovine u vlasništvu Općine. Kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Okučani

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Okučani kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 159,31 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 17 naselja s 3 433 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 50.340.999,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.833.812,00 kn ili 6,0 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 43.313.382,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.027.617,00 kn.

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

Tablica broj 42

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Okučani 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)	4.578.055,00	4.567.510,00	4.567.510,00
2.	Građevinski objekti	39.578.973,00	38.261.157,00	38.462.679,00
3.	Druga imovina	654.453,00	351.111,00	283.193,00
	Ukupno	44.811.481,00	43.179.778,00	43.313.382,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Okučani koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.631.703,00 kn ili 3,6 %, a koncem 2014. veća je za 133.604,00 kn ili 0,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Okučani koncem 2014. iskazana je u iznosu 43.313.382,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 88,8 %, zemljište s 10,5 %, a druga imovina s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 4.812.952,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma stanova i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 225.558,00 kn, što čini 4,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 43 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Okučani za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 43

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	162.275,00	170.168,00	211.339,00
2.	Najam stanova	7.493,00	10.614,00	14.219,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	5.000,00	0,00
	Ukupno prihodi	169.768,00	185.782,00	225.558,00

Općina Okučani je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 581.108,00 kn.

U tablici broj 44 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Okučani od 2012. do 2014.

Tablica broj 44

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Okučani 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	4 033	4 033	4 033
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	10	10	10
2.	Površina stanova u m ²	445	445	445
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	209 770	209 770	209 700

Općina Okučani koncem 2014. upravlja i raspolaže s 34 poslovna prostora površine 4 033 m², deset stanova površine 445 m² i zemljištem površine 209 700 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Okučani na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 4.567.510,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 38.462.679,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 6.411.386,00 kn ili 16,7 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Okučani kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata stečenih na temelju arbitražnog postupka, odnosno podjele imovine bivše općine Nova Gradiška (Odluka i dopuna Odluke komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1996. i 2003. i Sporazum o preuzimanju nekretnina u vlasništvu bivše Općine Nova Gradiška iz 2002.), te na dio nekretnina i zemljišta za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije u cijelosti evidentirano zemljište te 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. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Procjena vrijednosti imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi utvrđena je na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu u potpunosti usklađeni, a prema procjeni Općine podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni su za približno 80,0 % nekretnina te se i nadalje usklađuju. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Okučani je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Za zemljište su navedeni podaci o katastarskoj općini, zemljišno-knjižnom ulošku, broju katastarske čestice, nazivu i površini zemljišta, a ostali podaci koji se odnose na vrijednost nisu navedeni. 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 Okučani nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Imovina čiji proces nabave traje duže razdoblje evidentira se izravno na odgovarajući račun imovine umjesto na imovini u pripremi, a u tim slučajevima ispravak vrijednosti se obavlja na imovini koja nije završena (stavljena u upotrebu). Odredbama članka 5. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 114/10 i 31/11), odnosno odredbama članka 4. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu (Narodne novine 124/14 i 115/15) koji je stupio na snagu u listopadu 2014.), 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.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Okučani nisu upisane hipoteke. Općina je u prethodnim godinama, zbog neplaćanja zakupnine, pokrenula sudski spor. Nadležni sud izdao je rješenje o ovrsi koje je realizirano tijekom obavljanja revizije (lipanj 2015.) te Općina ponovo raspolaže navedenim poslovnim prostorom.

Općina Okučani je tijekom 2010. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom uputila zahtjev za dodjelu 4 863 ha zemljišta radi formiranja poduzetničke zone. Postupak dodjele je u tijeku.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Okučani 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. Ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Okučani 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 za imovinu čiji proces nabave traje duže razdoblje evidentirati u pripremi kako bi se povezali svi troškovi vezani za njeno stjecanje te donijeti akt o stavljanju imovine u upotrebu u skladu s računovodstvenim propisima. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se planirati 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 lokalnih jedinica, 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 Okučani nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Okučani je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, davala stanove u najam, te prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Okučani odnosno Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup i gospodarenja poslovnim prostorom u vlasništvu ili kojim raspolaže Općina, Odlukom o načinu i uvjetima davanja u dnevni zakup društvenih domova na području Općine i Odlukom o cijeni najma stambenog prostora.

Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup i gospodarenja poslovnim prostorom u vlasništvu ili kojim raspolaže Općina, utvrđeno je da se poslovni prostor daje u zakup putem javnog natječaja na određeno vrijeme a najniža zakupnina za određena je prema zonama i vrsti djelatnosti. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Općine te proračunskim korisnicima Općine i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine.

Odlukom o načinu i uvjetima davanja u dnevni zakup društvenih domova na području Općine utvrđeno je da se prostorije društvenih domova mogu ustupiti stanovništvu za održavanje prigodnih okupljanja, kulturnih priredbi i različitih predavanja, održavanje kulturnih događanja, političkih skupova i tribina i za prigodne i povremene prodaje raznovrsne robe. Zakupnina je određena prema vrstama (karakteru) događanja i organizatorima.

Prodaja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju provedenog natječaja. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene nekretnina.

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

Općina Okučani nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali izvješće o radu jedinstvenog upravnog odjela i polugodišnje izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrže podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko - pravnih odnosa.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrži kratkoročne ciljeve, mjere za njihovo ostvarenje i smjernice za upravljanje imovinom Općine Okučani i proračunskih korisnika. Nadalje, se predlaže nekretnine klasificirati prema uporabnim kategorijama (namjeni), te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Predlaže se donijeti akte o davanju u zakup i davanje na korištenje zemljišta te o davanju na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima.

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 Okučani je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 34 poslovna prostora površine 4 033 m², deset stanova površine 445 m² i 209 700 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 543.782,00 kn, najma stanova u iznosu 32.326,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 5.000,00 kn. Općina u promatranom razdoblju nije ostvarila rashode vezano uz raspolaganje (nabava, zakup odnosno najam) poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Općina Okučani je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 34 poslovna prostora površine 4 033 m², od kojih jedanaest poslovnih prostora površine 483 m² koristi Općina za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 593 m² koriste korisnici proračuna i trgovačko društvo u vlasništvu

Općine bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 74 m² koristi tijelo državne uprave i trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 25 m² koriste političke stranke uz ugovorenu zakupninu, pet poslovnih prostora površine 690 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 237 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, četiri poslovna prostora (društveni domovi) površine 1 756 m² povremeno su dana u zakup, a dva poslovna prostora površine 175 m² su prazna (jedan poslovni prostor je neuvjetan za korištenje a za jedan je vođen sudski spor).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o načinu i uvjetima davanja u zakup i gospodarenja poslovnim prostorom u vlasništvu ili kojim raspolaže Općina, dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 237 m² uz ukupno ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 7.347,00 kn.

Pet poslovnih prostora dano je na korištenje različitim udrugama bez provedenog javnog natječaja i zaključenih ugovora, a dva poslovna prostora dana su na korištenje političkim strankama na temelju zaključenih ugovora iz 2012. i 2013., bez provedenog javnog natječaja. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte. Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14) propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano.

Poslovni prostor dodijeljen je na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske na temelju ugovora o zakupu iz ranijih godina, bez plaćanja zakupnine, a poslovni prostori proračunskim korisnicima Općine i tijelu državne uprave dani su na korištenje bez zaključenih ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora.

Koncem 2014. Općina Okučani je upravljala i raspolagala s deset stanova ukupne površine 445 m² od kojih je devet stanova površine 395 m² dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, a jedan površine 50 m² nije u upotrebi (pokrenut je postupak prodaje). Davanje stanova u najam obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o cijeni najma stambenog prostora u vlasništvu Općine.

Općina Okučani je od 2012. do konca 2014. prodala građevinsko zemljište površine 70 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovor o kupoprodaji zemljišta zaključen je 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 5.000,00 kn.

Koncem 2014. Općina Okučani je raspolagala s 209 700 m² građevinskog zemljišta i u cijelosti je namijenjeno potrebama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji kontinuirano provoditi aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo).

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

Na koncu 2014. Općina Okučani je imala osam zaposlenih (pet u jedinstvenom upravnom odjelu, 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom na temelju Zakona obavlja općinski načelnik koji koordinira s predstavničkim tijelom.

Općina Oprisavci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Oprisavci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 64,57 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća osam naselja s 2 514 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 12.469.160,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.271.564,00 kn ili 35,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.357.361,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.111.799,00 kn.

U tablici broj 45 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Oprisavci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 45

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Oprisavci 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)	91.305,00	106.305,00	106.305,00
2.	Građevinski objekti	3.322.931,00	3.316.607,00	3.236.423,00
3.	Imovina u pripremi	4.956.072,00	5.072.578,00	7.882.851,00
4.	Druga imovina	122.588,00	118.676,00	131.782,00
	Ukupno	8.492.896,00	8.614.166,00	11.357.361,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Oprisavci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 121.270,00 kn ili 1,4 %, a koncem 2014. veća je za 2.743.195,00 kn ili 24,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Oprisavci koncem 2014. iskazana je u iznosu 11.357.361,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine imovina u pripremi sudjeluje sa 69,4 %, građevinski objekti s 28,5 %, druga imovina s 1,2 % i zemljište s 0,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte, druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na rashode za izgradnju društvenog doma, vodovoda, izgradnju nerazvrstanih cesta i pješačke staze, poslovne zone, mrtvačnica i ostalih objekata čija je izgradnja u tijeku. Povećanje vrijednosti imovine u pripremi tijekom 2014. u odnosu na 2013. najvećim dijelom se odnosi se na ulaganje u izgradnju društvenog doma.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.803.398,00 kn, a od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 12.000,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Oprisavci je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 15.000,00 kn od čega se na prihode ostvarene tijekom 2013. odnosi 3.000,00 kn a 12.000,00 kn tijekom 2014.

Općina Oprisavci je tijekom 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 474 m², a u svom vlasništvu nema stanova. Općina ne raspolaže podacima o površini građevinskog zemljišta u svom vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici između 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 Oprisavci na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 106.305,00 kn (grobља i druga zemljišta) te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 3.236.423,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 1.165.783,00 kn ili 36,0 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Oprisavci kao jedinice lokalne samouprave te na dio zemljišta i građevinskih objekata preuzetih na temelju Sporazuma o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine bivše općine Slavonski Brod (Sporazum su zaključile Brodsko-posavska županija, Grad Slavonski Brod i 13 općina u svibnju 1994.). U poslovnim knjigama nisu evidentirani sportski objekti, javne površine, groblja, dio zemljišta i nerazvrstanih cesta. Osim toga, sve nekretnine nisu upisane u katastru kao posjed Općine niti su usklađeni podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Oprisavci je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Za dio zemljišta navedeni su podaci o broju katastarske čestice i vrijednosti, dok su za dio zemljišta navedeni podaci samo o vrijednosti.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog 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 Oprisavci nije ustrojila registar imovine.

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

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke niti se vode sudski sporovi. Za potrebe Općine ne koristi se imovina u vlasništvu Republike Hrvatske niti je Općina od Republike Hrvatske zatražila imovinu na darovanje i korištenje.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Oprisavci 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, 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 unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Oprisavci nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i nekretninama utvrđeni su i internim aktima Općine Oprisavci odnosno Odlukom o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora i Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine.

Odlukom o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora propisano je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavaca i zakupnika, kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Oprisavci, zakup poslovnog prostora na kojima Općina ima pravo raspolaganja i korištenja i zakup poslovnog prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine. Propisano je da se poslovni prostor daje u zakup i prodaje putem javnog natječaja. Početna cijena zakupa utvrđuje se prema djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, te prema površini poslovnog prostora i etaži zgrade na kojoj se nalazi, a poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni koju je odredio sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine propisano je stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenje postupaka otuđenja nekretnina te ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama. Prema Odluci, nekretnina se može otuđiti ili s njom na drugi način raspolagati samo putem javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Početnu cijenu u postupku provođenja natječaja utvrđuje nadležno tijelo u odluci o raspisivanju natječaja na temelju prethodno pribavljenog stručnog mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke.

Općina Oprisavci nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti).

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Oprisavci, 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 propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Oprisavci je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 474 m². Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 15.000,00 kn. U istom razdoblju nije ostvarila rashode za nabavu (kupnju, zakup odnosno najam) poslovnih prostora, stanova i zemljišta.

Općina Oprisavci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora ukupne površine 474 m², od kojih pet poslovnih prostora površine 120 m² koristi za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 82 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 174 m² dana su u zakup drugim subjektima bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 100 m² dan je u zakup drugima subjektima uz ugovorenu zakupninu.

Jedan poslovni prostor površine 82 m² je, na temelju odluke općinskog vijeća, dodijeljen udruzi za razvoj djece (za provođenje programa dječje igraonice) na povremeno korištenje, bez plaćanja zakupnine, o čemu je zaključen ugovor. Režijske troškove za navedene poslovne 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 koje 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 odredbama 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. Tri poslovna površine 174 m² dana su trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske za obavljanje poštanskih usluga te fizičkim osobama za obavljanje zdravstvenih i stomatoloških usluga, bez plaćanja zakupnine, na temelju zaključenih ugovora o zakupu. Troškove režija za navedene prostore plaćaju korisnici prostora.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11) i odredbama Odluke o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora, dan je 2013. putem javnog natječaja u zakup jedan poslovni prostor površine 100 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.000,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Na koncu 2014. Općina Oprisavci je imala četiri zaposlena (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Oriovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Oriovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 99,06 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća deset naselja s 5 819 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 47.512.199,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 924.016,00 kn ili 1,9 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 40.559.296,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.952.903,00 kn.

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

Tablica broj 46

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Oriovac 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)	381.260,00	381.260,00	381.260,00
2.	Građevinski objekti	39.659.323,00	40.021.626,00	39.520.825,00
3.	Druga imovina	771.395,00	691.171,00	657.211,00
	Ukupno	40.811.978,00	41.094.057,00	40.559.296,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Oriovac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 282.079,00 kn ili 0,7 %, a koncem 2014. manja je za 534.761,00 kn ili 1,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 40.559.296,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 97,4 %, druga imovina s 1,6 %, a zemljište s 0,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 11.888.677,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i najma stanova) ostvareni su u iznosu 92.380,00 kn, što čini 0,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 47 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Oriovac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 47

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	210.053,00	90.243,00	91.243,00
2.	Najam stanova	1.564,00	1.563,00	1.137,00
	Ukupno	211.617,00	91.806,00	92.380,00

Općina Oriovac je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 395.803,00 kn.

U tablici broj 48 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora, stanova i zemljišta Općine Oriovac od 2012. do 2014.

Tablica broj 48

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	39	39	39
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	5 143	5 143	5 143
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	9	9	9
2.	Površina stanova u m ²	558	558	558
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	98 354	98 354	98 354

Općina Oriovac koncem 2014. upravlja i raspolaže s 39 poslovnih prostora površine 5 143 m², devet stanova površine 558 m² i zemljištem površine 98 354 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općina Oriovac na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 381.260,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 39.520.825,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 5.117.525,00 kn ili 12,9 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Oriovac kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata stečenih na temelju Sporazuma o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine bivše općine Slavonski Brod (Sporazum su zaključile Brodsko-posavska županija, Grad Slavonski Brod i 13 općina u svibnju 1994.), te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu u cijelosti evidentirana zemljišta, nerazvrstane ceste i javne površine. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Imovina čiji proces nabave traje duže razdoblje evidentira se izravno na odgovarajući račun imovine, umjesto na imovini u pripremi, a u tim slučajevima ispravak vrijednosti obavlja se na imovini koja nije završena (stavljena u upotrebu). Odredbama članka 5. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 114/10 i 31/11), odnosno odredbama članka 4. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu (Narodne novine 124/14 i 115/15) koji je stupio na snagu u listopadu 2014.), 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.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Oriovac nisu upisane hipoteke niti se vode sudski sporovi. Za potrebe Općine ne koristi se imovina u vlasništvu Republike Hrvatske niti je Općina od Republike Hrvatske zatražila imovinu na darovanje i korištenje.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Oriovac upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima, za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama te pokrenuti postupak usklađivanja podatka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom. Predlaže se za imovinu čiji proces nabave traje duže razdoblje evidentirati u pripremi kako bi se povezali svi troškovi vezani za njeno stjecanje te donijeti akt o stavljanju imovine u upotrebu u skladu s računovodstvenim propisima. U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Oriovac nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Oriovac je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade te stanove u najam.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Oriovac odnosno Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora. Tijekom obavljanja revizije (u ožujku 2015.) Općina je donijela odluku o načinu i uvjetima korištenja društvenih domova.

Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora propisani su uvjeti, kriteriji davanja u zakup, način određivanja visine zakupnine i drugi odnosi u vezi sa zakupom ili korištenjem poslovnog prostora. Prema Odluci, poslovni prostor daje u zakup putem javnog natječaja, a minimalna zakupnina ovisna je o lokaciji poslovnog prostora i djelatnosti poslovnog prostora.

Prema Odluci o načinu i uvjetima korištenja društvenih domova, domovi se daju na korištenje radi zadovoljavanja kulturnih i ostalih potreba stanovništva na temelju ugovora, te naknada za korištenje.

Općina Oriovac Odlukama nije uredila davanje u zakup poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima, tijelu državne uprave i proračunskom korisniku Državnog proračuna te povremeni zakup poslovnih prostora.

Općina nije donijela odluku o raspolaganju nekretninama (kupovina, prodaja, zamjena, darovanje nekretnina i drugi načini raspolaganja nekretninama).

Općina Oriovac nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti). Izvješće o radu jedinstvenog upravnog odjela i polugodišnje izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrže podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko - pravnih odnosa. Rješavanje imovinsko-pravnih poslova vezanih uz nekretnine povjerava se ovlaštenom odvjetničkom uredu, a po okončanju navedenih poslova, načelnik izvještava općinsko vijeće.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Brodsko-posavske 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 Oriovac, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjera u svrhu provođenja strategije. Predlaže se donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina, odnosno načina utvrđivanja cijena pri stjecanju nekretnina. Osim toga, predlaže se urediti uvjete, mjerila i postupke davanja u zakup poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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 Oriovac je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 39 poslovnih prostora površine 5 143 m², devet stanova površine 558 m² i 98 354 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 391.539,00 kn i najma stanova u iznosu 4.264,00 kn. U istom razdoblju Općina nije ostvarila rashode vezano uz raspolaganje (nabava, zakup odnosno najam) poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Općina Oriovac je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 39 poslovnih prostora ukupne površine 5 143 m², od kojih pet poslovnih prostora površine 611 m² koristi za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 350 m² koriste općinski proračunski korisnici (dobrovoljna vatrogasna društva) bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 68 m² koriste tijelo državne uprave i proračunski korisnik državnog proračuna (Matični ured i Poljoprivredno savjetodavna služba) bez plaćanja zakupnine, jedanaest poslovnih prostora površine 1 335 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, osam poslovnih prostora površine 459 m² koriste drugi subjekti, od čega pet poslovnih prostora površine 186 m² bez plaćanja zakupnine, a tri poslovna prostora površine 274 m² uz plaćanje zakupnine i devet poslovnih prostora površine 2 280 m² dano je povremeno u zakup uz plaćanje zakupnine. Jedan poslovni prostor površine 39 m² je izvan upotrebe, jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora, dana su u 2014. i ranijim godinama, u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 200 m² na temelju javnih natječaja i zaključenih ugovora o zakupu. Ugovori su zaključeni s dva trgovačka društva i ukupnu mjesečnu zakupnina u iznosu 6.505,00 kn.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Jedan poslovni prostor površine 74 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske za obavljanje platnog prometa uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 2.960,00 kn, a pet poslovnih prostora površine 186 m² dano je na korištenje Hitnoj medicinskoj pomoći, trgovačkom društvu za obavljanje poštanskih usluga u vlasništvu Republike Hrvatske i trgovačkom društvu za obavljanje telekomunikacijskih usluga bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Troškove režija za navedene prostore plaćaju korisnici.

Jedanaest poslovnih prostora površine 1 335 m² dano je na korištenje različitim udrugama (sportski klubovi i druge udruge) bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju ugovora zaključenih u ranijim godinama. Režijske troškove plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

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

Političke stranke su povremeno bez naknade koristile prostor općinske vijećnice površine 55 m². 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 Oriovac je upravljala i raspolagala s devet stanova ukupne površine 558 m² od kojih je osam stanova površine 483 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, jedan stan površine 75 m² izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Koncem 2014. Općina Oriovac je raspolagala s 98 354 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 od fizičke osobe kupila 34 m² zemljišta radi formiranja građevinske čestice, a kupoprodajna cijena ugovorena je iznosu 7.560,00 kn.

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

Predlaže se davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji provoditi aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo).

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

Na koncu 2014. Općina Oriovac je imala 13 zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu, pet u vlastitom komunalnom pogonu i dva dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Podcrkavlje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Podcrkavlje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 94,84 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 13 naselja s 2 573 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 14.801.975,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 860.551,00 kn ili 6,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 10.408.986,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.392.989,00 kn.

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

Tablica broj 49

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Podcrkavlje 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)	213.820,00	219.320,00	364.320,00
2.	Građevinski objekti	6.146.468,00	6.094.671,00	6.285.392,00
3.	Imovina u pripremi	2.252.161,00	3.261.218,00	3.492.083,00
4.	Druga imovina	220.211,00	182.391,00	267.191,00
	Ukupno	8.832.660,00	9.757.600,00	10.408.986,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Podcrkavlje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 924.940,00 kn ili 10,5 %, a koncem 2014. veća je za 651.386,00 kn ili 6,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Podcrkavlje koncem 2014. iskazana je u iznosu 10.408.986,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 60,4 %, imovina u pripremi s 33,5 %, zemljište s 3,5 %, a imovina u pripremi s 2,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, sportske objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju javne rasvjete, sportskog objekta (svlačionice), mjesnih domova, kanalizacije, igrališta i mrtvačnice. Imovina u pripremi u dijelu koji se odnosi na izgradnju javne rasvjete, sportskog objekta (svlačionice) i mjesnog doma je tijekom 2014. završena (stavljena u upotrebu), a izgradnja kanalizacije, igrališta i mrtvačnice je u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.520.221,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 6.183,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Podcrkavlje je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 25.349,00 kn, od čega prihodi ostvareni tijekom 2012. iznose 8.733,00 kn, 10.433,00 kn tijekom 2013. a 6.183,00 kn tijekom 2014.

U tablici broj 50 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta Općine Podcrkavlje od 2012. do 2014.

Tablica broj 50

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	21	21	21
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 007	3 007	3 007
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	16 646	17 326	20 235

Povećanje površine zemljišta u 2014. za 3 589 m² u odnosu na 2012. odnosi se na zemljište stečeno kupovinom.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Podcrkavlje na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 364.320,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 6.285.392,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 1.663.394,00 kn ili 26,5 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Podcrkavlje kao jedinice lokalne samouprave te dio zemljišta i građevinskih objekata preuzetih na temelju Sporazuma o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine bivše općine Slavonski Brod na području Općine Podcrkavlje (Sporazum su zaključile Brodsko-posavska županija, Grad Slavonski Brod i 13 općina u svibnju 1994.). U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih zgrada odnosno poslovnih prostora, zemljišta i nerazvrstanih cesta.

Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama su započete, odnosno od Zemljišno knjižnog odjela su zatraženi svi zemljišno knjižni izvadci i provode se aktivnosti na legalizaciji bespravno sagrađenih građevinskih objekata u vlasništvu Općine. Do vremena obavljanja revizije (prosinac 2015.) Općina nije u zemljišnim knjigama provela upis vlasništva nad zemljištem koje je nabavljeno tijekom 2014. Osim toga, Općina je poduzela aktivnosti za upis svih nekretnina u katastru kao posjed Općine, te provodi aktivnosti na usklađivanju podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općine Podcrkavlje je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Za zemljišta su navedeni podaci katastarskoj čestici i vrijednosti, a ostali podaci koji se odnose na naziv katastarske općine, nazivu zemljišta i površini nisu navedeni. 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 Podcrkavlje nije ustrojila registar imovine.

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

Imovina u pripremi u dijelu koji se odnosi na izgradnju javne rasvjete u iznosu 2.076.098,00 kn, sportskog objekta (svlačionice) u iznosu 506.855,00 kn i mjesnog doma u iznosu 438.377,00 kn je tijekom 2014. završena (stavljena u upotrebu).

Navedena imovina po završetku izgradnje nije evidentirana na odgovarajućem računu imovine niti je obračunan ispravak vrijednosti. Odredbama članka 5. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 114/10 i 31/11), odnosno odredbama članka 4. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu (Narodne novine 124/14 i 115/15) koji je stupio na snagu u listopadu 2014.), 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.

Općina ne koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske. Na nekretninama u vlasništvu Općine Podcrkavlje upisane hipoteke.

Općina vodi dva sudska spora vezana za nekretnine. Radi utvrđivanja prava vlasništva na nekretninama (zemljištu) Republika Hrvatska je pokrenula sudski spor s Općinom Podcrkavlje, fizičkom osobom i poslovnim bankom radi utvrđivanja prava vlasništva i nevaljalosti hipoteke na nekretninama (zemljištu) površine 37 611 m² vrijednosti 581.400,00 kn. Osim toga, Općina radi utvrđivanja prava vlasništva s fizičkom osobom vodi sudski spor radi utvrđivanja prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu površine 4. 079 m² vrijednosti 5.000,00 kn. Do vremena obavljanja revizije (travanj 2015.) sporovi nisu završeni, odnosno presude nisu donesene.

Općina Podcrkavlje je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila zahtjev za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za zemljište (u naravi predstavlja put). Do vremena obavljanja revizije (travanj 2015.) imovinsko-pravni odnosi nisu riješeni.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom. Predlaže se analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima programski povezati s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili. Imovinu koja je završena (stavljena u upotrebu) evidentirati na propisanim računima i obračunati ispravak vrijednosti. U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Podcrkavlje nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Podcrkavlje je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i na korištenje poslovne prostore bez naknade, te kupovala građevinsko zemljište na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i nekretninama utvrđeni su i internim aktima Općine Podcrkavlje odnosno Odlukom o gospodarenju imovinom u vlasništvu općine, Odlukom o gospodarenju nekretninama, Odlukom o zakupu i prodaji poslovnog prostora i Odlukom o trgovini na malo izvan prodavaonica na području.

Odlukom o gospodarenju nekretninama uređeno je stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenje postupaka otuđenja nekretnina te ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni.

Odlukom o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora uređeno je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kupoprodaja poslovnog prostora, zakup poslovnih prostora na kojima Općina ima pravo raspolaganja i korištenja i zakup poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine. Poslovni prostori se daju u zakup i prodaju putem javnog natječaja. Početna visina zakupnine utvrđuje se prema području u kojem se poslovni prostor nalazi, prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja te prema površini poslovnog prostora i etaži zgrade na kojoj se nalazi, a poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni. Tržišna cijena smatra se ona cijena koju je odredio sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka. Osim toga, izmjenom Odluke (Izmjena odluke donesena tijekom obavljanja revizije odnosno u lipnju 2015.) utvrđeno je da se poslovni prostori u vlasništvu Općine mogu dati na korištenje, bez naknade, mjesnim odborima, udrugama građana koje djeluju na području kulture, sporta, odgoja i obrazovanja, kulture mladih i njihovog aktivizma, tehničke kulture, zdravstvene i socijalne skrbi, te svim ostalim neprofitnim udrugama koje su važne za kulturni identitet, razvoj i napredak općine, te predstavljaju potrebu i interes općine, bez naknade.

Kupnja građevinskog zemljišta obavljana je na temelju pojedinačnih odluka načelnika, odnosno općinskog vijeća.

Općina Podcrkavlje nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali izvješće o radu jedinstvenog upravnog odjela i polugodišnje izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrže podatke o nekretninama.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrži kratkoročne ciljeve, mjere za njihovo ostvarenje i smjernice za upravljanje imovinom Općine Podcrkavlje i proračunskih korisnika. Nadalje, se predlaže propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Podcrkavlje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 21 poslovnim prostorom površine 3 007 m² i 20 235 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 25.349,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za povećanje vrijednosti poslovnih prostora u ukupnom iznosu 773.965,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 150.500,00 kn.

Općina Podcrkavlje je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 21 poslovnim prostorom ukupne površine 3 007 m², od kojih pet poslovnih prostora površine 353 m² koristi Općina za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 770 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 59 m² dana su u zakup uz plaćanje zakupnine, a jedanaest poslovnih prostora površine 1 825 m² je prazno. Prazni poslovni prostori ne zadovoljava uvjete davanja u zakup, a u 2014., radi nedostatka financijskih sredstava, nisu poduzimane aktivnosti za uređenje istih, odnosno stavljanje u upotrebu.

Tri poslovna prostora površine 770 m² dana su na korištenje različitim udrugama bez provedenog javnog natječaja, bez donesenih odluka o davanju na korištenje i zaključenih ugovora, bez plaćanja zakupnine i režijskih troškova. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama, dva poslovna prostora površine 59 m² dana su u zakup trgovačkim društvima nakon provedenih javnih natječaja i na temelju zaključenih ugovora o zakupu uz ukupno ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 425,00 kn i 373,00 kn.

Prostor općinske vijećnice (površine 35 m²) povremeno je bez naknade dan na korištenje političkim strankama. 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.

Općina Podcrkavlje je u razdoblju od 2012. do 2014. od fizičkih osoba kupila ukupno 3 589 m² zemljišta od čega za proširenje postojećeg zemljišta za izgradnju rekreacijskog igrališta 680 m² a 2 909 m² za uređenje pristupne ceste prema školi i za odvodnju oborinskih voda uz novu sportsku dvoranu. Ukupna vrijednost nabavljenog zemljišta iznosi 150.500,00 kn. Nabava je obavljena prema odluci načelnika za zemljište nabavljeno 2012., a za zemljište nabavljeno 2014. prema odluci općinskog vijeća.

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, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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. Također, 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 provoditi aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Podcrkavlje je imala šest zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu, dva dužnosnika te dvije osobe zaposlene na ugovor o djelu). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela (voditelj odsjeka za administrativno-tehničke poslove je obavljao poslove upravljanja imovinom u suradnji s načelnikom).

Općina Rešetari

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Rešetari kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 59,42 km², a obuhvaća sedam naselja s 4 752 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 43.884.438,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 212.245,00 kn ili 0,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 38.962.179,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.922.259,00 kn.

U tablici broj 51 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Rešetari na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 51

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Rešetari 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)	12.056.264,00	14.365.383,00	14.373.882,00
2.	Građevinski objekti	13.661.891,00	14.224.863,00	14.091.036,00
3.	Imovina u pripremi	9.957.151,00	9.957.151,00	9.957.151,00
4.	Druga imovina	1.327.241,00	603.187,00	540.110,00
	Ukupno	37.002.547,00	39.150.584,00	38.962.179,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Rešetari koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.148.037,00 kn ili 5,8 %, a koncem 2014. manja je za 188.405,00 kn ili 0,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Rešetari koncem 2014. iskazana je u iznosu 38.962.179,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 36,9 %, građevinski objekti s 36,2 %, imovina u pripremi s 25,5 %, a druga imovina s 1,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju kanalizacije, vodovoda, magistralnog cjevovoda, dječjeg igrališta i sanaciju odlagališta komunalnog otpada čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.803.290,00 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 32.290,00 kn, što čini 0,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 52 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Rešetari za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 52

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	38.240,00	31.970,00	32.290,00
2.	Zakup zemljišta	0,00	14.500,00	0,00
	Ukupno	38.240,00	46.470,00	32.290,00

Općina Rešetari je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 117.000,00 kn, od čega se 87,6 % odnosi na zakup poslovnih prostora, a 12,4 % na zakup zemljišta.

U tablici broj 53 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta Općine Rešetari od 2012. do 2014.

Tablica broj 53

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	8	8	8
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 207	1 207	1 207
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 511 877	2 079 116	2 081 351

Općina Rešetari koncem 2014. upravlja i raspoložuje s osam poslovnih prostora površine 1 207 m² i zemljištem površine 2 081 351 m², a u svom vlasništvu nema stanova.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici između 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 Rešetari na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 14.373.882,00 kn (groblja i građevinsko zemljište) te građevinski objekti u iznosu 14.091.036,00 kn (infrastrukturni objekti, mrtvačnice i drugi građevinski objekti). Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.604.918,00 kn ili 18,1 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Rešetari kao jedinice lokalne samouprave, dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju arbitražnog postupka, odnosno podjele imovine bivše općine Nova Gradiška (Odluka i dopuna Odluke komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1996. i 2003. i Sporazum o preuzimanju nekretnina u vlasništvu bivše Općine Nova Gradiška iz 2002.), te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od osnivanja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta i nerazvrstanih cesta. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama kontinuirano se provode, a procjenu vrijednosti obavio je ovlašteni sudski vještak. Podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Rešetari je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Za zemljište su navedeni podaci o katastarskoj općini, broju katastarske čestice i vrijednosti, dok drugi podaci što se odnose na naziv i površinu nisu navedeni. 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 Rešetari nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Općina je tijekom 2012., 2013. i 2014. s poslovnom bankom zaključila ugovore o okvirnim kreditima o odobrenim prekoračenjima po transakcijskom računu (na revolving principu). Ugovori su zaključeni na rok od jedne godine a odobreni iznos kredita iznosi 500.000,00 kn. Radi osiguranja povrata kredita na osam nekretnina upisana je hipoteka. Uvidom u ugovor o kreditu i zemljišno-knjižni izvadak utvrđeno je da je hipoteka upisana i na groblje. Prema pisanom očitovanju zakonskog predstavnika, pogrešno je upisana zemljišno knjižna čestica na kojoj se nalazi groblje te će Općina provesti ispravak.

Za potrebe Općine ne koristi se imovina Republike Hrvatske, niti je od iste zatražila imovinu na darovanje, odnosno korištenje.

Općina vodi jedan sudski spor vezan uz nekretnine. Nadležnom trgovačkom sudu, Općina je u prethodnim godinama (tijekom 2010.) podnijela tužbu prema trgovačkom društvu radi predaje u posjed zemljišta i naknadu za eksploataciju drvnog fonda s predmetnog zemljišta. Do vremena obavljanja revizije (srpanj 2015.) spor nije završen.

Državni ured za reviziju predlaže provoditi postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini, pokrenuti postupak usklađivanja podataka u zemljišnim knjigama i katastru i 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). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Rešetari nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Rešetari je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade i građevinsko zemljište u zakup. Općina je kupovala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, utvrđeni su i internim aktom Općine Rešetari odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora utvrđuju se uvjeti, kriteriji davanja u zakup i način određivanja visine zakupnine te dugi odnosi u vezi sa zakupninom i korištenjem poslovnog (skladišnog) prostora koje je vlasništvo Općine Rešetari. Odlukom je utvrđeno da se poslovni prostor daje u zakup putem javnog natječaja koji ne može biti dulji od deset godina, a početna cijena mjesečne zakupnine je utvrđena prema djelatnosti koja se obavlja u poslovnoj prostoriji, površini poslovnog prostora i položaju poslovne prostorije u zgradi. Osim toga, ugovor o zakupu treba sadržavati podatke o poslovnom prostoru, djelatnosti koje će se obavljati u poslovnom prostoru, odredbe o korištenju zajedničkih uređaja, i prostorija u zgradi, rok predaje poslovnog prostora zakupniku, vrijeme na koje je ugovor zaključen, iznos zakupnine, odredbe o prestanku ugovora, obvezu zapisničkog utvrđivanja stanja u kojem se vrši primopredaja prostora te mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Općina Odlukom nije uredila davanje u zakup poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima.

Zakup građevinskog zemljišta obavljan je na temelju odluke općinskog vijeća. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne cijene zakupa nekretnina.

Općina Rešetari nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali izvješće o radu jedinstvenog upravnog odjela i polugodišnje izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrže podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko - pravnih odnosa.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku 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 Rešetari, 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 detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri davanju u zakup nekretnina odnosno načina utvrđivanja cijena pri stjecanju nekretnina, te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Osim toga, predlaže se urediti uvjete, mjerila i postupke davanja u zakup poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna te povremeni zakup poslovnih prostora.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Rešetari je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 1 207 m² i 2 081 351 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 102.500,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 14.500,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 2.325.897,00 kn.

Općina Rešetari je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa osam poslovnih prostora površine 1 207 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 331 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 187 m² koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 444 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a tri poslovna prostora površine 245 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 (Narodne novine 125/11) i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, u ranijim godinama su putem javnog natječaja dana u zakup tri poslovna prostora ukupne površine 245 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u ukupnom iznosu 4.030,00 kn.

Tri poslovna prostora površine 444 m² dana su na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne 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 ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Koncem 2014. Općina Rešetari je raspolagala s 2 081 351 m² građevinskog zemljišta, od čega je 1 660 770 m² namijenjeno potrebama Općine a 420 581 m² nije namijenjeno potrebama Općine (poduzetnička zona).

Općina je u ranijim godinama na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na rok od deset godina, dala u zakup ukupno 420 883 m² građevinskog zemljišta (poljoprivrednog zemljišta unutar građevinskog područja) za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 14.500,00 kn.

Općina Rešetari je od 2012. do konca 2014. ukupno stekla 569 694 m² zemljišta, od čega je 2012. za potrebe izgradnje vodospremnika kupila 220 m², 2013. su riješeni imovinsko-pravni odnosi za 567 239 m², te je 2014. za potrebe sanacije zatvorenog odlagališta otpada kupila 2 235 m² zemljišta. Kupoprodajna cijena zemljišta za potrebe izgradnje vodospremnika ugovorena je u iznosu 8.280,00 kn, procijenjena vrijednost zemljišta za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi iznosi 2.309.117,00 kn, a kupoprodajna cijena zemljišta kupljenog za potrebe sanacije zatvorenog odlagališta otpada iznosi 8.500,00 kn.

Općinsko vijeće je, u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), tijekom 1993. i 1995. donijelo odluku o zatvaranju deponije komunalnog otpada, a u prosincu 2014. općinski načelnik je donio odluku o zamjeni nekretnina (zemljišta) radi formiranja građevinske čestice u svrhu sanacije deponije otpada. Općina i trgovačko društvo su u prosincu 2014. zaključili ugovor o zamjeni nekretnina. Ugovoreno je da Općina daruje sedam čestica zemljišta (neplodno zemljište i oranice) ukupne površine 12 315 m² a od trgovačkog društva preuzima dvije čestice zemljišta (neplodno zemljište i oranica) ukupne površine 19 860 m². Procjenu vrijednosti razmijenjenog zemljišta izvršio je ovlašteni sudski vještak za područje građevinarstva prema kojoj vrijednost imovine koju Općina daruje iznosi 29.701,00 kn, a preuzima imovinu čija je vrijednost procijenjena u iznosu 31.212,00 kn. Ugovoreno je da Općina trgovačkom društvu na ime manje procijenjene vrijednosti zamijenjene imovine uplati 1.511,00 kn na dan izdavanja tabularne izjave u korist trgovačkog društva.

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 odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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. Također, predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

Na koncu 2014. Općina Rešetari je imala sedam zaposlenih (dvoje u jedinstvenom upravnom odjelu i pet u vlastitom komunalnom pogonu). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojim su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela (poslove obavljaju općinski načelnik i tajnica).

Općina Sibinj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Sibinj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 104,37 km², a obuhvaća 12 naselja sa 6 860 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 40.164.822,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.189.058,00 kn ili 2,9 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 36.391.321,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.773.501,00 kn.

U tablici broj 54 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sibinj na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 54

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sibinj 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)	362.095,00	564.595,00	564.595,00
2.	Građevinski objekti	16.929.514,00	17.294.760,00	17.226.704,00
3.	Imovina u pripremi	18.278.735,00	18.287.291,00	18.310.690,00
4.	Druga imovina	25.913,00	64.405,00	289.332,00
	Ukupno	35.596.257,00	36.212.051,00	36.391.321,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općina Sibinj koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 615.051,00 kn ili 1,7 %, a koncem 2014. veća je za 179.270,00 kn ili 0,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sibinj koncem 2014. iskazana je u iznosu 36.391.321,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje s 50,3 %, građevinski objekti s 47,3 %, zemljište s 1,6 % i druga imovina s 0,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju poduzetničke zone u iznosu 11.294.757,00 kn, vodovoda u iznosu 2.751.146,00 kn, mrtvačnica u iznosu 1.897.312,00 kn, sportskih objekt u iznos 1.028.660,000 kn, nerazvrstanih cesta i staza u iznosu 725.055,00 kn, izradu projektne dokumentacije 593.858,00 kn i izgradnju javne rasvjete u iznosu 19.902,00 kn čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 6.034.482,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i najma stanova) ostvareni su u iznosu 118.279,00 kn, što čini 2,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 55 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Sibinj za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 55

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	33.855,00	98.204,00	116.777,00
2.	Najam stanova	2.035,00	1.377,00	1.502,00
	Ukupno	35.890,00	99.581,00	118.279,00

Općina Sibinj je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 253.750,00 kn.

U tablici broj 56 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova od 2012. do 2014.

Tablica broj 56

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	17	17	17
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 447	4 447	4 447
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	3	3	3
2.	Površina stanova u m ²	140	140	140

Općina Sibinj koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 17 poslovnih prostora površine 4 447 m² i tri stana površine 140 m². Općina ne raspolaže podacima o površini građevinskog zemljišta u svom vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Sibinj na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 564.595,00 kn (poljoprivredno i građevinsko zemljište, groblja i druga zemljišta) te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 17.226.704,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 7.039.493,00 kn ili 40,9 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Sibinj kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata preuzetih na temelju Sporazuma o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine bivše općine Slavonski Brod na području Općine Sibinj (Sporazum su zaključile Brodsko-posavska županija, Grad Slavonski Brod i 13 općina u svibnju 1994.), na dio nekretnina za koje su od osnivanja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine, te dio zemljišta dobivenog od Republike Hrvatske za izgradnju poduzetničke zone. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio stambenih objekata, zemljišta, nerazvrstanih cesta i sportskih objekata. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa obavljaju se prema iskazanoj potrebi (pri izradi projekata i izvođenju radova), a evidentiranje imovine u poslovnim knjigama provodi se povremeno. Prema procjeni Općine Sibinj do konca 2014. od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju, odnosno trebaju pripadati Općini Sibinj približno 80,0 % nekretnina evidentirano je u poslovnim knjigama. Općina nije uskladila stvarno stanje (na terenu) sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Sibinj je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Za dio zemljišta navedeni su podaci o katastarskoj općini, broju katastarske čestice, nazivu, površini i vrijednosti, dok su za dio navedeni podaci o broju katastarske čestice i vrijednosti a ostali podaci koji se odnose na naziv katastarske općine, nazivu i površini nisu navedeni. 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 Sibinj nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Sibinj nisu upisane hipoteke, niti se vode sudski sporovi vezani uz nekretnine. Osim toga, Općina ne koristi imovinu Republike Hrvatske, niti je od iste zatražila imovinu na darovanje odnosno korištenje.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Sibinj upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje istih i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige.

Predlaže se pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini, a koje do sada nisu upisane kao vlasništvo Općine ili postupak za upis nije pokrenut, te pokrenuti postupak usklađivanja podatka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Sibinj nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Sibinj je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te stanove u najam. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Sibinj odnosno Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnih prostora.

Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnih prostora propisan je način i uvjeti davanja u zakup i određivanje visine zakupnine. Odlukom je, između ostalog, propisano da se poslovni prostori daju u zakup putem javnog natječaja na određeno i neodređeno vrijeme a najniža zakupnina za 1 m² određene je prema djelatnostima i prema lokaciji odnosno mjesnim odborima.

Općina Odlukama nije uredila davanje u zakup poslovnih prostora trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske.

Općina nije donijela odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama kojom bi uredila druge oblike raspolaganja nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, prava služnosti i druga stvarna prava, davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta, davanje na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima te povremeni zakup/davanje na korištenje poslovnih prostora) niti odluku kojom bi uredila uvjete i način korištenja društvenih domova.

Općina Sibinj nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Interni akti Općine vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Brodsko-posavske županije koji se objavljuje na mrežnim stranicama.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sibinj 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 detaljno utvrditi način, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Osim toga, predlaže se urediti uvjete, mjerila i postupke davanja u zakup poslovnih prostora trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske.

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 Sibinj je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora površine 4 447 m² i tri stana površine 140 m². 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 248.839,00 kn i najma stanova u iznosu 4.914,00 kn. U promatranom razdoblju nije ostvarila rashode vezano uz raspolaganje (nabava, zakup odnosno najam) poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Općina Sibinj je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora ukupne površine 4 447 m², od kojih dva poslova prostora površine 315 m² koristi za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 57 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 692 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 535 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a devet poslovnih prostora površine 2 848 m² povremeno su davani u zakup uz plaćanje zakupnine.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Jedan poslovni prostor površine 57 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske za obavljanje poštanskih usluga. Troškove režija za navedene prostore plaćaju korisnik prostora.

Prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11) i odredbama Odluke o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 535 m², uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 10.885,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade, odnosno zakupnine.

Jedan poslovni prostor površine 692 m² dan je na korištenje udruzi na temelju odluke načelnika iz ranijih godina, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik 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 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 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.

Općina je bez naknade davala na korištenje prostorije društvenih domova stanovništvu sa svog područja (prigodno na jedan dan za potrebe privatnih okupljanja). Korištenje je odobreno na temelju zahtjeva.

Koncem 2014. Općina Sibinj je upravljala i raspolagala s tri stana ukupne površine 140 m², od kojih su dva stana površine 104 m² dana u najam zaštićenim najmoprimcima, a jedan stan površine 36 m² je izvan upotrebe (ne zadovoljava uvjete za davanje u najam). Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavljeno je u prethodnim godinama u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Općina Sibinj ne raspolaže podacima o površini zemljišta, niti podatak o površini zemljišta namijenjenog za potrebe Općine (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga) i zemljišta koje nije namijenjeno njenim potrebama (zemljište namijenjeno raspolaganju).

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, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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. Također, predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Sibinj je imala šest zaposlenih (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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Sikirevci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Sikirevci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 29,11 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća dva naselja s 2 470 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 15.512.381,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 541.974,00 kn ili 3,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 14.329.170,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.183.211,00 kn.

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

Tablica broj 57

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sikirevci 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)	3.859.728,00	3.859.728,00	3.859.728,00
2.	Građevinski objekti	8.143.253,00	8.114.806,00	9.364.050,00
3.	Imovina u pripremi	1.318.161,00	1.318.161,00	41.480,00
4.	Druga imovina	837.416,00	963.441,00	1.063.912,00
	Ukupno	14.158.558,00	14.256.134,00	14.329.170,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sikirevci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. Za 97.576,00 kn ili 0,7 %, a koncem 2014. veća je za 73.036,00 kn ili 0,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sikirevci koncem 2014. iskazana je u iznosu 14.329.170,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 65,4 %, zemljište s 26,9 %, druga imovina sa 7,4 %, a imovina u pripremi s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 2.750.863,00 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 67.716,00 kn, što čini 2,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 58

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	0,00	1.500,00	1.200,00
2.	Prodaja zemljišta	16.893,00	26.711,00	21.412,00
	Ukupno	16.893,00	28.211,00	22.612,00

Općina Sikirevci je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 67.716,00 kn.

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

Tablica broj 59

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	7	7	7
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 150	1 150	1 150
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	80	80	80
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	36 214	35 598	35 598

Općina Sikirevci u vremenu od 2012. do 2014. je prodavala građevinsko zemljište.

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 Sikirevci na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 3.859.728,00 kn (poljoprivredno zemljište 2.842.848,00 kn, građevinsko zemljište 973.992,00 kn i groblja 42.888,00 kn) te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 9.364.050,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 4.334.437,00 kn ili 46,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Sikirevci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata preuzetih na temelju podjele imovine s općinom Slavonski Šamac te dio zemljišta dobivenog od Republike Hrvatske za izgradnju poduzetničke zone. Općine Sikirevci i Slavonski Šamac su tijekom 1997. zaključile Sporazum o podjeli nepokretne i pokretne imovine u skladu s područnim promjenama prema kojem Općina Sikirevci preuzima nekretnine (zemljište i objekte) i pokretnu imovinu (opremu) u katastarskim općinama Sikirevci i Jaruge. Procjenu vrijednosti preuzetih nekretnina izradio je ovlašten sudski vještak za građevinarstvo. U poslovnim knjigama Općine Sikirevci evidentiran je objekt (svlačionica sportskog kluba) koja nije u vlasništvu Općine (objekt je u vlasništvu Poljoprivredne zadruge) i zemljište koje je prodano tijekom 2012. (nakon prodaje zemljište nije isknjiženo iz poslovnih knjiga). U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve ceste (nerazvrstane ceste i putovi) te Općina Sikirevci 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 zemljišnim knjigama nisu upisane sve nekretnine kao vlasništvo Općine, a usklađivanje podataka o stvarnom stanju i u zemljišnim knjigama je u tijeku. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Sikirevci je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Za zemljište su navedeni podaci o broju zemljišno-knjižnog uloška, broju katastarske čestice, nazivu zemljišta, površini i vrijednosti. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisano i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom je obuhvaćena imovina (svlačionica nogometnog kluba i zemljište koje je prodano tijekom 2012.) koja nije vlasništvo Općine Sikirevci.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Sikirevci nisu upisane hipoteke niti se vode sudski sporovi. Općina Sikirevci za svoje potrebe ne koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske niti je od Republike Hrvatske zatražila imovinu na darovanje i/ili korištenje.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Sikirevci upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže u poslovnim knjigama evidentirati samo imovinu koja je vlasništvo Općine. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se i nadalje, provoditi postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini i postupak usklađivanja podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Sikirevci nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Sikirevci odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine, Odlukom o zakupu poslovnog prostora, Odlukom o visini naknade za korištenje javne površine na području Općine, Odlukom o povremenom davanju na korištenje prostora općinske zgrade za potrebe rada mjesne samouprave, političkim strankama i udruga, Pravilnikom o načinu korištenja prostora – dvorana u sklopu općinske zgrade i društvenog doma u Jarugama, te Odlukom o povremenom davanju na korištenje prostora u sklopu društvenog doma u Jarugama za potrebe rada mjesne samouprave, političkim strankama i udruga.

Prema odluci o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine raspolaganje je prodaja, osnivanje prava služnosti, stvarnih tereta, prava građenja, založnog prava, zakup zemljišta u vlasništvu Općine i stjecanje nekretnina u korist Općine. Odlukom je uređeno stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama, osnivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama. Javni natječaj se provodi za prodaju zemljišta, zgrada, stanova, zamjenu zemljišta, darovanje zemljišta, osnivanje prava građenja, zakup zemljišta i osnivanje prava služnosti i drugih stvarnih tereta. Početna cijena nekretnine u svrhu prodaje utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti Porezne uprave, a početna cijena nekretnine u svrhu zakupa utvrđuje se u visini sukladno Pravilniku o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na natječaju. Na temelju suglasnosti općinskog vijeća načelnik može donijeti odluku o zamjenjivanju nekretnine radi razvrgnuća suvlasničke zajednice, stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama radi privođenja zemljišta ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima i u drugim opravdanim slučajevima. Odlukom je propisano da pravo na zamjensko zemljište radi izgradnje obiteljske stambene zgrade imaju vlasnici zemljišta kojima se zemljište oduzima radi provođenja zemljišta namjeni koji imaju najmanje 600 m² zemljišta u vlasništvu a nalazi se u građevinskom području uz uvjet da se zamjensko zemljište u vlasništvu Općine Sikirevci i zemljište u vlasništvu fizičke osobe procjeni po tržišnoj vrijednosti koju će utvrditi ovlaštene sudski vještak građevinske struke.

Odlukom o povremenom davanju na korištenje prostora općinske zgrade za potrebe rada mjesne samouprave, političkih stranaka i udruga propisano je da se povremenim korištenjem smatra korištenje za kojim se potreba pojavljuje od vremena do vremena i to za redovne aktivnosti političkih stranaka i njihovih ogranaka i udruga, održavanje sastanaka, tribina, predavanja, humanitarnih manifestacija, manifestacija u organizaciji Općina i manifestacija i događanja od posebnog interesa za Općinu i slično. Za povremeno korištenje korisniku se izdaje odobrenje i naknada se ne naplaćuje.

Pravilnikom o načinu korištenja prostora – dvorana u sklopu općinske zgrade i društvenog doma u Jarugama propisano je da se prostori bez naknade mogu dati na korištenje za rad vijeća mjesnih odbora, rad općinskog vijeća i njegovih radnih tijela te za rad općinskog načelnika, redovne djelatnosti registriranih političkih stranaka koje djeluju na području oba naselja te za održavanje tribina, rad udruga s područja oba naselja, potrebe humanitarnih, socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih pravnih osoba te za književne, kazališne i glazbene priredbe ukoliko se organiziraju bez naplaćivanja ulaznica.

Općina Odlukama nije uredila davanje u zakup poslovnih prostora proračunskim korisnicima Državnog proračuna.

Općina Sikirevci nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali polugodišnje izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrže podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sikirevci, 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 propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Osim toga, predlaže se internim aktima urediti uvjete, mjerila i postupke davanja u zakup poslovnih prostora proračunskim korisnicima Državnog proračuna.

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 Sikirevci je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 1 150 m², jednim stanom površine 80 m² i 35 598 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 2.700,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 65.016,00 kn.

U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi vezani uz raspolaganje (nabava, zakup odnosno najam) poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Općina Sikirevci je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora ukupne površine 1 150 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 232 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 346 m² koriste proračunski korisnici Državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, dva poslovna površine 218 m² udruge bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna površine 354 m² povremeno su dani u zakup uz plaćanje zakupnine.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Dva poslovna prostora površine 346 m² dana su na korištenje fizičkim osobama za obavljanje zdravstvene djelatnosti, na temelju zaključenog ugovora o zakupu bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za poslovne prostor plaćaju korisnici.

Dva poslovna površine 218 m² dana su na korištenje udrugama (sportski klubovi) bez provedenog javnog natječaja, bez plaćanja zakupnine i bez odluka općinskog vijeća, odnosno načelnika. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Tijekom 2013. povremeno je u zakupu bio društveni dom površine 161 m², a 2014. dva društvena doma ukupne površine 354 m². Za davanje u zakup poslovnih prostorija društvenih domova s korisnicima su zaključivani pojedinačni ugovori.

Tijekom 2014. političke stranke su povremeno koristile poslovni prostor površine 29 m² (sala za sjednice). Internim aktima propisano je da se poslovni prostori i dvorane društvenih domova daju povremeno na korištenje političkim strankama za obavljanje redovne djelatnosti bez naknade.

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

Koncem 2014. Općina je upravljala s jednim stanom površine 80 m² koji je prazan jer ne zadovoljava uvjete za davanje u najam.

Koncem 2014. Općina Sikirevci je raspolagala s 35 598 m² građevinskog zemljišta, od toga je 25 924 m² zemljišta namijenjeno potrebama Općine, dok 9 674 m² nije namijenjeno potrebama Općine. Općina je početkom 2012. raspolagala s 36 830 m² građevinskog zemljišta. Tijekom 2012. i 2013. prodala zemljište ukupne površine 1 232 m² o čemu je s fizičkim osobama zaključila dva kupoprodajna ugovora. Ugovorena kupoprodajna cijena iznosi 116.413,00 kn. Prodaja je obavljena u skladu s odredbama odluke o raspolaganju nekretninama (na temelju natječaja i po tržišnoj cijeni).

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 odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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. Također, predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Sikirevci je imala osam zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog dužnosnika te pet osoba bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Slavonski Šamac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Slavonski Šamac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 22,53 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća dva naselja s 2 142 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 19.343.676,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 563.534,00 kn ili 3,0 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 16.735.989,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.607.687,00 kn.

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

Tablica broj 60

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Slavonski Šamac
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)	3.441.671,00	3.441.671,00	3.441.671,00
2.	Građevinski objekti	4.919.507,00	5.095.996,00	5.795.969,00
3.	Imovina u pripremi	6.911.664,00	7.119.010,00	7.216.990,00
4.	Druga imovina	257.872,00	245.601,00	281.359,00
	Ukupno	15.530.714,00	15.902.278,00	16.735.989,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Slavonski Šamac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 371.564,00 kn ili 2,4 %, a koncem 2014. veća je za 833.711,00 kn ili 5,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Slavonski Šamac koncem 2014. iskazana je u iznosu 16.735.989,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje s 43,1 %, građevinski objekti s 34,6 %, zemljište s 20,6 %, s druga imovina s 1,7%. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju poslovne zone, vodovoda, mrtvačnica, nerazvrstanih cesta i pješačke staze, šetnice i parka, kanalizacije, spomen obilježja i druga ulaganja čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 2.793.478,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i najma stanova) ostvareni su u iznosu 5.300,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 61 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Slavonski Šamac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 61

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	0,00	3.225,00	500,00
2.	Najam stanova	0,00	2.000,00	4.800,00
3.	Zakup zemljišta	1.025,00	1.025,00	0,00
3.	Prodaja zemljišta	39.150,00	0,00	0,00
	Ukupno	40.175,00	6.250,00	5.300,00

Općina Slavonski Šamac je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 51.725,00 kn.

U tablici broj 62 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Slavonski Šamac od 2012. do 2014.

Tablica broj 62

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	5	5	5
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 534	1 534	1 584
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	46	46	46
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	940 898	940 898	940 898

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige.

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

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

U poslovnim knjigama Općine Slavonski Šamac na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 3.441.671,00 kn (građevinsko zemljište, groblja i igrališta) i građevinskih objekata u iznosu 5.795.969,00 kn (infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti). Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 2.893.593,00 kn ili 49,9 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Slavonski Šamac kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata preuzetih na temelju Sporazuma o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine bivše općine Slavonski Brod na području Općine Slavonski Šamac (Sporazum su zaključile Brodsko-posavska županija, Grad Slavonski Brod i 13 općina u svibnju 1994.), na dio nekretnina i zemljišta za koje su od osnivanja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine, dio zemljišta dobivenog od Republike Hrvatske za izgradnju poduzetničke zone, te zemljište prodano tijekom 2012. koje do konca 2014. nije isknjiženo iz poslovnih knjiga. U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti i nerazvrstane ceste. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Prema očitovanju Općine, pokrenut je postupak evidentiranja cjelokupne imovine (u Zemljišno-knjižnom odjelu nadležnog Općinskog suda pokrenut je postupak utvrđivanja vlasništva). Prema procjeni Općine Slavonski Šamac do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 80,0 % nekretnina i približno toliko je evidentirano u poslovnim knjigama od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju, odnosno trebaju pripadati Općini Slavonski Šamac. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Slavonski Šamac je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Za zemljište su navedeni su podaci o broju zemljišno knjižnog uloška, broju katastarske čestice i površini. 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 Slavonski Šamac nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisano i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom je obuhvaćena imovina koja nije vlasništvo Općine (zemljište prodano tijekom 2012.)

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Slavonski Šamac nisu upisane hipoteke, niti se ne vode sudski sporovi vezani uz nekretnine. Za potrebe Općine Slavonski Šamac Općina ne koristi imovinu Republike Hrvatske, niti je od iste zatražila imovinu na darovanje odnosno korištenje.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Slavonski Šamac upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže u poslovnim knjigama evidentirati samo imovinu koja je vlasništvo Općine. Predlaže se i nadalje, provoditi postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini i postupak usklađivanja podatka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Slavonski Šamac nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Slavonski Šamac je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, stanove u najam te prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i nekretninama utvrđeni su i internim aktima Općine Slavonski Šamac odnosno Odlukom o visini naknade za korištenje društvenog doma u Slavonskom Šamcu i društvenog doma u Kruševici, Odlukom o visini naknade za davanje na korištenje prostora društvenih domova za potrebe izborne promidžbe političkih stranaka, Odlukom o korištenju zdravstvene ambulante i Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama uređeno je stjecanje, raspolaganje, upravljanje nekretninama, provođenje natječaja za prodaju nekretnina, provođenje natječaja za davanje u zakup zemljišta, te ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama. Prema odluci Općina nekretnine stječe, otuđuje, daje u zakup i na drugi način s njima raspolaze samo na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Za kupnju nekretnina propisano je da ukoliko je Općina Slavonski Šamac zainteresirana za točno određenu nekretninu, kupnja će se obaviti izravnom pogodbom po tržišnoj cijeni. Tržišnom cijenom smatra se najviša ponuđena cijena u postupku natječaja, a u slučaju stjecanja i otuđivanja nekretnina izravnom pogodbom tržišnom cijenom smatra se cijena koju utvrdi nadležno tijelo uz prethodno pribavljeno mišljenje sudskog vještaka odgovarajuće struke, polazeći od procjene cijene koja se može postići u postupku natječaja za nekretninu sličnih karakteristika (kvalitete, namjene, lokacije i slično). Zamjena se prema odluci provodi putem javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom (ako je Općina zainteresirana za točno određenu nekretninu), uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine. Odluku o darovanju donosi općinsko vijeće.

Općina Slavonski Šamac nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), niti izvješće o radu jedinstvenog upravnog odjela i polugodišnje izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrže podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko-pravnih odnosa.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Slavonski Šamac, 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 propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Slavonski Šamac je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 1 584 m², jednim stanom površine 46 m² i 940 898 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 3.725,00 kn, najma stanova u iznosu 6.800,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 2.050,00 kn i prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 39.150,00 kn. Općina u promatranom razdoblju nije ostvarila rashode vezano uz raspolaganje (nabava, zakup odnosno najam) poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Općina Slavonski Šamac je koncem 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora ukupne površine 1 584 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 193 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 180 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni površine 183 m² dan je u zakup bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna prostora (društveni domovi) površine 1 028 m² dana su povremeno u zakup, uz plaćanje zakupnine.

Jedan poslovni prostor (sportski objekt) površine 180 m², bez zaključenog ugovora o zakupu i bez plaćanja zakupnine, koristi jedna udruga. 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 ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Jedan poslovni prostor površine 183 m² dan je na korištenje fizičkim osobama za obavljanje zdravstvene djelatnosti opće i dentalne medicine, na temelju odluke o korištenju poslovnog prostora bez naknade. Režijske troškove za poslovni prostor plaćaju korisnici.

Općina je dva poslovna prostora (društveni domovi) površine 1 028 m² povremeno davala u zakup političkim strankama, kulturno umjetničkim društvima i građanima. Prostor se dodjeljuje na korištenje na temelju zahtjeva korisnika i odobrenja načelnika po cijenama određenim Odlukom o visini naknade za korištenje društvenih domova i odlukom o visini naknade za korištenje prostora društvenih domova za potrebe izborne promidžbe političkih stranaka.

Koncem 2014. Općina Slavonski Šamac je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 46 m². Stan je dan u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova, o čemu je sa zakupcem zaključen ugovor. Ugovorena je najamnina u iznosu 400,00 kn.

Koncem 2014. Općina Slavonski Šamac je raspolagala s 940 898 m² zemljišta, od čega je za potrebe Općine (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga) namijenjeno 770 005 m², a 170 893 m² zemljišta nije namijenjeno potrebama Općine (zemljište namijenjeno raspolaganju). Tijekom 2012. Općina je, na temelju provedenog javnog natječaja i zaključenog ugovora pravnoj osobi prodala zemljište površine 7 300 m². Ugovorena kupoprodajna cijena iznosila je 40.150,00 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, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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. Također, predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

Na koncu 2014. Općina Slavonski Šamac je imala šest zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, 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 Statutu, poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju načelnik i općinsko vijeće.

Općina Stara Gradiška

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Stara Gradiška kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 76,79 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća sedam naselja s 1 346 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 24.374.799,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.062.608,00 kn ili 14,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 20.804.385,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.570.414,00 kn.

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

Tablica broj 63

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Stara Gradiška
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)	1.916.153,00	1.896.803,00	1.874.054,00
2.	Građevinski objekti	9.339.688,00	16.095.307,00	18.010.286,00
3.	Imovina u pripremi	4.691.137,00	0,00	472.611,00
4.	Druga imovina	635.827,00	736.747,00	447.434,00
	Ukupno	16.582.805,00	18.728.857,00	20.804.385,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Stara Gradiška koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.146.052,00 kn ili 12,9 %, a koncem 2014. veća je za 2.075.528,00 kn ili 11,1 % u odnosu na 2013. Povećanje vrijednosti nefinancijske imovine tijekom 2013. najvećim dijelom se odnosi na povećanje vrijednosti objekata (izgradnja kanalizacije završena i stavljanje u upotrebu izgrađenih objekata), a tijekom 2014. na povećanje vrijednosti objekata (ulaganja u zgradu Općine, vinski podrum i skladište) i izgradnju objekata (svlačionice i časničkog paviljona).

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Stara Gradiška koncem 2014. iskazana je u iznosu 20.804.385,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 86,6 %, zemljište s 9,0 %, imovina u pripremi s 2,3 %, a druga imovina s 2,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte (objekti bivšeg zatvora). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju sportskog objekta (svlačionice) i izgradnju časničkog paviljona čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.421.687,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora, stanova te prodaje, zakupa i davanja prava služnosti na zemljištu) ostvareni su u iznosu 290.924,00 kn, što čini 8,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 64 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Stara Gradiška za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 64

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakupa poslovnih prostora	65.558,00	51.953,00	39.006,00
2.	Najam stanova	3.420,00	4.559,00	4.559,00
3.	Zakup zemljišta i pravo služnosti zemljištem	39.847,00	57.175,00	109.221,00
4.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	138.138,00
	Ukupno	108.825,00	113.687,00	290.924,00

Općina Stara Gradiška je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 513.436,00 kn.

U tablici broj 65 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Stara Gradiška od 2012. do 2014.

Tablica broj 65

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Stara Gradiška 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	38	37	37
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 223	3 773	3 773
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	5	5	5
2.	Površina stanova u m ²	343	343	343
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	498 947	497 657	493 107

Općina Stara Gradiška je tijekom 2013. darovala poslovni prostor, a u vremenu od 2012. do 2014. prodavala, darovala i kupovala građevinsko zemljište .

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige.

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

U poslovnim knjigama Općina Stara Gradiška na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta (poljoprivredno i građevinsko zemljište, groblja, parkovi i sportska igrališta) u iznosu 1.874.054,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 18.010.286,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 4.023.210,00 kn ili 22,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općina Stara Gradiška kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju arbitražnog postupka, odnosno podjele imovine bivše općine Nova Gradiška (Odluka i dopuna Odluke komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1996. i 2003. i Sporazum o preuzimanju nekretnina u vlasništvu bivše općine Nova Gradiška iz 2002.), te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od osnivanja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nerazvrstanih cesta te 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. Prema očitovanju zakonskog predstavnika u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa (nagodba s Republikom Hrvatskom) radi upisa nekretnina kao javnog dobra u neotuđivom vlasništvu općine. Prema procjeni Općine u zemljišnim knjigama je kao vlasništvo općine upisano približno 98,0 % svih nekretnina koje pripadaju, odnosno trebaju pripadati općini, dok su podaci u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni približno 92,0 %. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Stara Gradiška je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Za zemljište su navedeni podaci o nazivu katastarske općine, broju katastarske čestice, nazivu zemljišta, površini i vrijednosti. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog 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 je ustrojila registar imovine koji obuhvaća podatke o vlasništvu (naziv katastarske općine, broj zemljišnoknjižne čestice, broj zemljišno-knjižnog uloška, broj posjedovnog lista, površina, kultura i druge podatke (prostorno-planska namjena, korisnik nekretnine i pravna osnova korištenja i trajanje ugovora). U registar nisu uneseni podaci o vrijednosti imovine, prihodima i rashodima po jedinici imovine te o teretima i sudskim sporovima. S obzirom da registar imovine ne sadrži podatke o vrijednosti imovine niti je na drugi način povezan s poslovnim knjigama usporedba podataka je otežana jer se vodi ručno.

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

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Stara Gradiška nisu upisane hipoteke, niti se vode sudski sporovi vezani uz nekretnine, a za potrebe Općine Stara Gradiška Općina ne koristi imovinu Republike Hrvatske, niti je od iste zatražila imovinu na darovanje odnosno korištenje.

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje, provoditi postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini i postupak usklađivanja podatka u zemljišnim knjigama i katastru. Ustrojiti registar imovine koji će sadržavati podatke i informacije o vrijednosti imovine, teretima i sudskim sporovima, te ga povezati s knjigovodstvenim evidencijama.

- 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 lokalnih jedinica, 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 Stara Gradiška nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Stara Gradiška je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, darovala poslovne prostore, davala stanove u najam te darovala i prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama utvrđeni su i internim aktima Općine Stara Gradiška odnosno Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora, Odlukom o načinu i uvjetima davanja u dnevni zakup društvenih domova i Odlukom o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama.

Odlukom o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama uređeno je stjecanje, raspolaganje, upravljanje nekretninama, provođenje natječaja za prodaju nekretnina, provođenje natječaja za davanje u zakup zemljišta, te ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama. Prema odluci Općina nekretnine stječe, otuđuje, daje u zakup i na drugi način s njima raspolaze samo na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Za kupnju nekretnina propisano je da ukoliko je Općina Stara Gradiška zainteresirana za točno određenu nekretninu, kupnja će se obaviti izravnom pogodbom po tržišnoj cijeni. Tržišnom cijenom smatra se najviša ponuđena cijena u postupku natječaja, a u slučaju stjecanja i otuđivanja nekretnina izravnom pogodbom tržišnom cijenom smatra se cijena koju utvrdi nadležno tijelo uz prethodno pribavljeno mišljenje sudskog vještaka odgovarajuće struke, polazeći od procjene cijene koja se može postići u postupku natječaja za nekretninu sličnih karakteristika (kvalitete, namjene, lokacije i slično). Zamjena se prema odluci provodi putem javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom (ako je Općina zainteresirana za točno određenu nekretninu), uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine. Odluku o darovanju donosi općinsko vijeće.

Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora utvrđeno je da se poslovni prostor daje u zakup putem javnog natječaja.

Općina Stara Gradiška nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u 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 Stara Gradiška, 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 propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Stara Gradiška je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 37 poslovnih prostora površine 3 773 m², pet stanova površine 343 m² i 493 107 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (za manji broj nekretnina u registru navedena namjena prema prostorno planskoj dokumentaciji) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 156.517,00 kn, najma stanova u iznosu 12.538,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta i prava služnosti građevinskim zemljištem u iznosu 206.243,00 kn i prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 138.138,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 10.000,00 kn. Osim toga, Općina je u istom razdoblju darovala Republici Hrvatskoj poslovni prostor i građevinsko zemljište (za izgradnju postaje granične policije) u vrijednosti 249.000,00 kn od čega vrijednost darovanog poslovnog prostora iznosi 229.650,00 kn a građevinskog zemljišta 19.350,00 kn.

Općina Stara Gradiška je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 37 poslovnih prostora ukupne površine 3 773 m², od kojih dva prostora površine 500 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva prostora površine 284 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 648 m² koriste drugi subjekti uz plaćanje, jedan poslovni prostor (društveni dom) površine 540 m² povremeno je dan u zakup uz plaćanje, a 27 poslovnih prostora ukupne površine 1 801 m² je prazno. Od ukupno 27 praznih poslovnih prostora, devet poslovnih prostora površine 552 m² je izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a 18 poslovnih prostora površine 1 249 m² je prikladno za davanje u zakup ali nisu dodijeljeni na korištenje jer nije bilo zainteresiranih korisnika.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, dano je u 2012. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 648 m², o čemu su sa zakupnicima zaključeni ugovori uz ukupno ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 4.690,00 kn.

Dva poslovna prostora površine 284 m² dana su na korištenje udrugama (dobrovoljno vatrogasno društvo i sportski klub) na temelju odluka općinskog vijeća i načelnika iz ranijih godina, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Za jedan poslovni prostor režijske troškove plaća korisnik, a za drugi navedene troškove podmiruje 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 članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina je stanovništvu sa svog područja (prigodno na jedan dan za potrebe privatnih okupljanja) i za predizborne skupove, povremeno i uz naknadu, davala na korištenje poslovne prostorije društvenih domova ukupne površine 540 m². S korisnicima su zaključivani pojedinačni ugovori.

Koncem 2014. Općina Stara Gradiška je upravljala i raspolagala s pet stanova ukupne površine 343 m², od kojih su četiri stana površine 253 m² dana u zakup za službene potrebe (za smještaj zaposlenika), a jedan stan površine 90 m² nije u upotrebi (ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup). Općina je s trgovačkim društvom zaključila ugovor o najmu četiri stana za smještaj zaposlenika kojim je između ostalog ugovorene mjesečne zakupnine.

Općina Stara Gradiška je od 2012. do konca 2014. Republici Hrvatskoj, za izgradnju postaje granične policije, darovala 1 290 m² i prodala 4 550 m² građevinskog zemljišta s pripadajućim objektima. Općinsko vijeće je donijelo odluke o darovanju i prodaji građevinskog zemljišta Republici Hrvatskoj (Ministarstvu unutarnjih poslova) za izgradnju postaje granične policije. Općina i Agencija za upravljanje državnom imovinom su zaključili ugovor o darovanju u vrijednosti 249.000,00 kn. Procjenu vrijednosti darovanog zemljišta obavilo je ovlašteno trgovačko društvo po kojoj vrijednost zemljišta i objekta iznosi 33.000 EUR odnosno 249.000,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju Odluke Općinskog vijeća. Ugovor o kupoprodaji zaključen je u 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 138.138,00 kn.

U navedenom razdoblju Općina je na temelju odluke općinskog načelnika, od fizičke osobe kupila 2 395 m² građevinskog zemljišta za izgradnju pročistača otpadnih voda, o čemu je u 2012. zaključen ugovor o kupoprodaji u iznosu 10.000,00 kn. Procjenu vrijednosti zemljišta obavila je ovlaštena stručna osoba.

Općina Stara Gradiška je tijekom 2014., 2013. i u prethodnim godinama s pravnim osobama zaključila ugovore o pravu služnosti i zakupu zemljišta (deset čestica) radi postavljanja telekomunikacijske opreme i infrastrukture i antenskih postrojenja. Ugovori su zaključeni na rok od pet i deset godina i neodređeno vrijeme uz godišnje zakupnine u ukupnom iznosu 83.733,00 kn, te jednokratno 20.288,00 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 odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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. Također, 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 provoditi aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo).

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

Na koncu 2014. Općina Stara Gradiška je imala četiri zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog u vlastitom komunalnom pogonu te 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 sistematizaciji radnih mjesta, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela (poslove pročelnica jedinstvenog upravnog odjela), a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Staro Petrovo Selo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Staro Petrovo Selo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 141,10 km², a obuhvaća 13 naselja s 5 143 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 31.931.102,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.133.556,00 kn ili 3,7 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 20.500.258,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 11.430.844,00 kn.

U tablici broj 66 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Staro Petrovo Selo na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 66

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Staro Petrovo Selo
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)	3.568.125,00	3.576.125,00	3.576.125,00
2.	Građevinski objekti	13.997.551,00	14.315.571,00	15.904.736,00
3.	Imovina u pripremi	157.325,00	157.325,00	131.565,00
4.	Druga imovina	1.038.320,00	1.191.371,00	887.832,00
	Ukupno	18.761.321,00	19.240.392,00	20.500.258,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Staro Petrovo Selo koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 479.071,00 kn ili 2,6 %, a koncem 2014. veća je za 1.259.866,00 kn ili 6,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Staro Petrovo Selo koncem 2014. iskazana je u iznosu 20.500.258,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 77,6 %, zemljište sa 17,5 %, druga imovina s 4,3 %, a imovina u pripremi s 0,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju vodovoda, izgradnju pješačkih staza i sportske dvorane čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 5.870.252,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 139.122,00 kn, što čini 2,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 67 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Staro Petrovo Selo za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 67

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	75.559,00	113.883,00	133.857,00
2.	Najam stanova	47.555,00	2.340,00	3.120,00
3.	Zakup zemljišta	2.149,00	2.535,00	2.145,00
	Ukupno	125.263,00	118.758,00	139.122,00

Općina Staro Petrovo Selo je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 383.143,00 kn.

U tablici broj 68 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Staro Petrovo Selo od 2012. do 2014.

Tablica broj 68

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Staro Petrovo Selo 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	2 633	2 633	2 633
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	6	6	6
2.	Površina stanova u m ²	234	234	234
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	173 601	173 601	173 601

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općina Staro Petrovo Selo na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 3.576.125,00 kn (poljoprivredno i građevinsko zemljište) te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 15.904.736,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 6.015.434,00 kn ili 37,8 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Staro Petrovo Selo kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju arbitražnog postupka odnosno podjele imovine bivše općine Nova Gradiška (Odluka i dopuna Odluke komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1996. i 2003. i Sporazum o preuzimanju nekretnina u vlasništvu bivše Općine Nova Gradiška iz 2002.), te na dio nekretnina za koje su od osnivanja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta i nerazvrstanih cesta. Prema očitovanju zakonskog predstavnika provode se postupci evidentiranja cjelokupne imovine u poslovnim knjigama Općine i postupci usklađivanja podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Staro Petrovo Selo je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Za zemljište su navedeni su podaci o zemljišno-knjižnom ulošku, broju katastarske čestice, površini i vrijednosti, a podaci koji se odnose na naziv katastarske općine nisu navedeni. 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 Staro Petrovo Selo nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Imovina (izgradnja sportske dvorane i vodovoda) čiji proces nabave traje duže razdoblje evidentiran je izravno na odgovarajući račun imovine, umjesto na imovini u pripremi. Tijekom 2015. proveden je ispravak te je imovina evidentirana na imovini u pripremi.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Staro Petrovo Selo nisu upisane hipoteke, niti se vode sudski sporovi vezani za nekretnine.

Općina Staro Petrovo Selo je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila zahtjev za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na jednoj nekretnini (zemljište). Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje, provoditi postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini i postupak usklađivanja podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Staro Petrovo Selo nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Staro Petrovo Selo je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Staro Petrovo Selo odnosno Odlukom o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine.

Općina nije aktima utvrdila uvjete i način raspolaganja stanovima i obiteljskim kućama u vlasništvu Općine.

Odlukom o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine utvrđeno da stjecanje i otuđivanje imovine obuhvaća prodaju, kupnju, darovanje te zaključivanje drugih pravnih poslova koji važećim propisima nisu zabranjeni, o čemu se donosi pojedinačni akt. Upravljanje, stjecanje i otuđivanje imovine provodi se sukladno zakonskim propisima, Statutom Općine i ovom Odlukom. Utvrđeno je da se nekretnine u vlasništvu Općine prodaju putem javnog natječaja, a početna kupoprodajna cijena utvrđuje se na temelju procjene koju izrađuje ovlašteni stručni procjenitelj prema podacima Ministarstva financija, Porezne uprave. Odlukom nije utvrđena početna cijena zakupa poslovnog prostora i građevinskog zemljišta. Odlukom su utvrđeni uvjeti stjecanja nekretnina izravnom pogodbom, uvjeti i način davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta, te uvjeti i način davanja u zakup poslovnog prostora i prodaje poslovnog prostora.

Općina Odlukama nije uredila davanje u zakup poslovnih prostora tijelima državne uprave, trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske i povremeni zakup poslovnih prostora.

Općina Staro Petrovo Selo nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrže podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko - pravnih odnosa.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Općine koji se objavljuje na mrežnim stranicama Općine i na oglasnoj ploči 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 Staro Petrovo Selo 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 detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri davanju u zakup nekretnina te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Osim toga, predlaže se urediti uvjete, mjerila i postupke davanja u zakup poslovnih prostora tijelima državne uprave, trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske te povremeni zakup poslovnih prostora.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Staro Petrovo Selo je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 19 poslovnih prostora površine 2 633 m², šest stanova površine 234 m² i 173 601 m² građevinskog zemljišta. Nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 323.299,00 kn, najma stanova u iznosu 53.015,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 6.829,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi vezani uz raspolaganje (nabava, zakup odnosno najam) poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Općina Staro Petrovo Selo je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 19 poslovnih prostora površine 2 633 m², od kojih četiri poslova prostora površine 369 m² koristi za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 83 m² koriste tijela državne uprave i trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 903 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 509 m² dano je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu, jedan poslovni prostor (društveni dom) površine 453 m² povremeno je dan u zakup uz plaćanje zakupnine, a pet poslovnih prostora površine 316 m² je prazno. Prazni poslovni prostori su prikladni za upotrebu, ali nije bilo zainteresiranih zakupaca.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, dano je u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 509 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu ukupnom u iznosu 6.051,00 kn.

Prema odredbama članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Dva poslovna prostora površine 83 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske i tijelo državne uprave, bez zaključenih ugovora o zakupu i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove plaćaju korisnici prostora.

Dva poslovna prostora ukupne površine 903 m² dana su na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te 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 ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Općina je stanovništvu sa svog područja (prigodno na jedan dan za potrebe privatnih okupljanja), povremeno i uz naknadu, davala na korištenje poslovne prostorije društvenog doma površine 453 m². S korisnicima su zaključivani pojedinačni ugovori.

Koncem 2014. Općina Staro Petrovo Selo je upravljala i raspolagala sa šest stanova ukupne površine 234 m², od kojih je pet stanova površine 182 m² dano u najam zaštićenim najamoprimcima bez plaćanja najamnine (socijalno ugroženi), a jedan stan površine 52 m² je dan u najam sa slobodno ugovorenom najamninom.

Koncem 2014. Općina Staro Petrovo Selo je raspolagala sa 173 601 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina je tijekom 2003. na temelju odluke općinskog poglavarstva dala u zakup na rok od deset godina 489 m² građevinskog zemljišta za postavljanje montažnog objekta za prodaju. Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za navedeno zemljište iznosi 26 EUR protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

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 odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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. Također, 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**

Na koncu 2014. Općina Staro Petrovo Selo je imala deset zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, šest u vlastitom komunalnom pogonu te jednog dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Velika Kopanica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Velika Kopanica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 68,70 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća pet naselja s 3 286 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 15.422.347,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.401.155,00 kn ili 18,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 13.717.951,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.704.396,00 kn.

U tablici broj 69 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Velika Kopanica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 69

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Velika Kopanica
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)	92.095,00	2.143.294,00	2.163.295,00
2.	Građevinski objekti	12.948.812,00	9.331.075,00	10.498.233,00
3.	Imovina u pripremi	50.306,00	0,00	0,00
4.	Druga imovina	1.586.372,00	571.892,00	1.056.423,00
	Ukupno	14.677.585,00	12.046.261,00	13.717.951,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Velika Kopanica koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 2.631.324,00 kn ili 17,9 %, a koncem 2014. veća je za 1.671.690,00 kn ili 13,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Velika Kopanica koncem 2014. iskazana je u iznosu 13.717.951,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 76,5 %, a zemljište s 15,8 %, a druga imovina sa 7,7 %. Vrijednost zemljišta odnosi se na vrijednost nabavljenog zemljišta u iznosu 85.000,00 kn i sanaciju divljeg odlagališta otpada u iznosu 2.078.295,00 kn (tijekom 2013.). Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 5.315.466,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 38.700,00 kn, što čini 0,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Velika Kopanica je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 124.800,00 kn, od čega ostvareni prihodi tijekom 2012. iznose 55.100,00 kn, 31.000,00 kn tijekom 2013., i 38.700,00 kn tijekom 2014.

U tablici broj 70 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta Općine Velika Kopanica od 2012. do 2014.

Tablica broj 70

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Velika Kopanica 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	19
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 367	2 367	2 261
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	125 320	125 320	128 550

Općina Velika Kopanica je u 2014. kupovala zemljište za potrebe izgradnje igrališta.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Velika Kopanica na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 2.163.295,00 kn (građevinsko zemljište i igrališta) i građevinskih objekata u iznosu 10.498.233,00 kn (infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti). Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.381.733,00 kn ili 32,2 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Velika Kopanica kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju arbitražnog postupka, odnosno imovine preuzete od bivše općine Slavonski Brod, na dio nekretnina za koje su od osnivanja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine, te dio zemljišta dobivenog od Republike Hrvatske za izgradnju poduzetničke zone. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nerazvrstanih cesta i zemljišta. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama su započete i u tijeku su. Prema očitovanju zakonskog predstavnika Općine, pokrenut je postupak usklađivanja zemljišnoknjižnih i katastarskih podataka. Nisu propisane ovlasti, dužnosti i procedure za upravljanje, raspolaganje i evidentiranje nekretnina.

Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine u dijelu koji se odnosi na vrijednost uredskih objekata, sportske dvorane i rekreacijski objekti i ostale građevinske objekte, iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nisu istovjetni s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima (zbog pogrešnih evidentiranja u prethodnim godinama). Odredbama članka 5. i članka 8. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 114/10 i 31/11), odnosno odredbama članka 4. i članka 7. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu (Narodne novine 124/14 i 115/15) koji je stupio na snagu u listopadu 2014.), 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. Pomoćne knjige su analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja. Proračun i proračunski korisnici, uz drugo, obvezno vode analitička knjigovodstva dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), te s drugim potrebnim podacima.

U poslovnim knjigama vrijednost iskazanog zemljišta sadrži vrijednost iskazanog ulaganja (sanacija divljeg odlagališta) na zemljištu koje nije vlasništvo Općine (vlasništvo je Republike Hrvatske).

Odredbama članka 98. Zakona o proračunu, propisano je da se proračunsko računovodstvo temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja, te se vodi prema rasporedu računa iz računskog plana. Odredbama članka 23. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 114/10 i 31/11), odnosno odredbama članka 22. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14 i 115/15) koji je stupio na snagu u listopadu 2014.), je propisano da su računskim planom proračuna utvrđene brojčane oznake i nazivi pojedinih računa, prema kojima su proračun i proračunski korisnici obvezni knjigovodstveno iskazivati imovinu, obveze i izvore vlasništva, te prihode i rashode.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisnog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Velika Kopanica nisu upisane hipoteke, niti se vode sudski sporovi vezani uz nekretnine. Za potrebe Općine Velika Kopanica Općina ne koristi imovinu Republike Hrvatske, niti je od iste zatražila imovinu na darovanje odnosno korištenje.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Velika Kopanica 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 u analitičkim evidencijama s podacima iskazanim u glavnoj knjizi. Provoditi postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini i postupak usklađivanja podatka u zemljišnim knjigama i katastru. 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 unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se, donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonskim 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 lokalnih jedinica, 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 Velika Kopanica nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Velika Kopanica je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade te u zakup građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i javnim površinama utvrđeni su i internim aktima Općine Velika Kopanica odnosno Pravilnikom o korištenju prostora i dvorana u vlasništvu općine Velika Kopanica i Odlukom o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu općine Velika Kopanica.

Pravilnikom o korištenju prostora i dvorana u vlasništvu općine Velika Kopanica (donesen u studenom 2014.) su propisani uvjeti i način korištenja prostora i dvorana, prema kojem udruge s područja Općine koriste prostore a dvorane se daju na korištenje u svrhu zadovoljavanja kulturnih i ostalih društvenih potreba stanovnika Općine. Utvrđene su mjesečne zakupnine, odnosno naknada za povremeno korištenje. Osim toga, Pravilnikom je propisano da se dvorane bez naknade između ostalog daju za redovne djelatnosti registriranih političkih stranaka koje djeluju na području Općine te za održavanje tribina. 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.

Odlukom o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu općine Velika Kopanica (donesena u prosincu 2014.) uređen je način, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama, način provođenja javnog natječaja, utvrđivanja početne kupoprodajne cijene. Odlukom nisu utvrđeni uvjeti i postupci kojima bi regulirali stjecanje (kupovinu) zemljišta.

Općina Velika Kopanica nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Velika Kopanica, 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 detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Predlaže se internim aktima utvrditi financiranje političkih stranaka u skladu s odredbama Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe.

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 Velika Kopanica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 19 poslovnih prostora površine 2 261 m² i 128 550 m² građevinskog zemljišta.

Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 124.800,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 20.000,00 kn.

Općina Velika Kopanica je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 19 poslovnih prostora ukupne površine 2 261 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 373 m² koristi Općina za svoje potrebe, 15 poslovnih prostora površine 1 550 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a tri poslovna prostora površine 338 m² dana su u zakup uz plaćanje zakupnine.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11) u 2014., 2013. i u ranijim godinama, putem javnog natječaja dana su u zakup tri poslovna prostora ukupne površine 338 m², uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u ukupnom iznosu 6.600,00 kn.

Petnaest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez zaključenih ugovora na temelju Pravilnika o načinu korištenja prostora i dvorana u vlasništvu Općine. Režijske troškove za naveden poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Velika Kopanica je raspolagala sa 128 550 m² građevinskog zemljišta i namijenjeno je potrebama Općine (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga). Općina je tijekom 2014. za potrebe izgradnje igrališta, od privatne osobe kupila zemljište površine 3 230 m² o čemu je zaključen kupoprodajni ugovor. Ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu 20.000,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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. Također, predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

Na koncu 2014. Općina Velika Kopanica je imala dvanaest zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu, dva dužnosnika te pet osoba u programima javnih radova). 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja načelnica i općinsko vijeće.

Općina Vrbje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Vrbje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 79,07 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća sedam naselja s 2 209 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 20.981.962,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 392.816,00 kn ili 1,9 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.263.598,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 11.718.364,00 kn.

U tablici broj 71 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Vrbje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 71

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vrbje 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)	228.867,00	236.867,00	236.867,00
2.	Građevinski objekti	7.762.986,00	8.181.568,00	8.622.299,00
3.	Druga imovina	830.335,00	594.551,00	404.432,00
	Ukupno	8.822.188,00	9.012.986,00	9.263.598,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vrbje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 190.798,00 kn ili 2,2 %, a koncem 2014. veća je za 250.612,00 kn ili 2,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vrbje koncem 2014. iskazana je u iznosu 9.263.598,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 93,1 %, druga imovina s 4,4 %, a zemljište s 2,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 2.996.575,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 18.869,00 kn, što čini 0,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Vrbje je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 67.283,00 kn, od čega ostvareni prihodi tijekom 2012. iznose 27.547,00 kn, 20.867,00 kn tijekom 2013., i 18.869,00 kn tijekom 2014.

U tablici broj 72 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Vrbje od 2012. do 2014.

Tablica broj 72

Broj i površina poslovnih prostora i stanova
te površina zemljišta Općine Vrbje 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	705	705	705
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	36	36	36
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	434 745	434 745	434 745

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Vrbje na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 236.867,00 kn (poljoprivredno i građevinsko zemljište) te građevinski objekti u iznosu 8.622.299,00 kn (infrastrukturni objekti, mrtvačnice i drugi građevinski objekti). Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 4.988.058,00 kn ili 57,8 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Vrbje kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata preuzetih na temelju arbitražnog postupka, odnosno podjele imovine bivše općine Nova Gradiška (Odluka i dopuna Odluke komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1996. i 2003. i Sporazum o preuzimanju nekretnina u vlasništvu bivše Općine Nova Gradiška iz 2002.), te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od osnivanja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio zemljišta i nerazvrstanih cesta. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su.

Prema procjeni Općine Vrbje do konca 2014. od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju, odnosno trebaju pripadati Općini u poslovnim knjigama evidentirano je približno 90,0 % nekretnina. Prema očitovanju zakonskog predstavnika, u zemljišnim knjigama i katastru nisu upisane sve nekretnine kao vlasništvo Općine Vrbje niti su podaci u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni, a Općina nije poduzimala mjere za upis i usklađivanje istih. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Vrbje je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Za zemljište su navedeni podaci o katastarskoj općini i vrijednosti. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

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

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Vrbje nisu upisane hipoteke, niti se vode sudski sporovi vezani uz nekretnine. Za potrebe Općine Vrbje Općina ne koristi imovinu Republike Hrvatske, niti je od iste zatražila imovinu na darovanje odnosno korištenje.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Vrbje upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se ustrojiti 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 unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje 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 lokalnih jedinica, 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 Vrbje nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktima Općine odnosno Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora.

Općina nije donijela odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine (kupovina, prodaja, zamjena, darovanje nekretnina i drugi načini raspolaganja nekretninama). Navedeno nije u skladu s odredbama Statuta kojima je propisano da općinsko vijeće, između ostalog, donosi odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine.

Općina Vrbje nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali izvješće o radu jedinstvenog upravnog odjela i polugodišnje izvješće načelnika upućeno općinskom vijeću sadrže podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko - pravnih odnosa.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Brodsko-posavske županije koji se objavljuju 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 Općine Vrbje, 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 detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Vrbje koncem 2014. upravlja i raspolaže s 13 poslovnih prostora površine 705 m², jednim stanom površine 36 m² i zemljištem površine 434 745 m². Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 67.283,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi vezani uz raspolaganje (nabava, zakup odnosno najam) poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Općina Vrbje je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 13 poslovnih prostora ukupne površine 705 m², od kojih sedam poslovnih prostora površine 253 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 322 m² dana su u zakup uz plaćanje zakupnine, a dva prazna poslovna prostora površine 130 m² nisu dana u zakup jer nije bilo zainteresiranih korisnika.

Općina za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi prostor Područne osnovne škole bez zaključenog ugovora i bez plaćanja zakupnine.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, dana su u 2011. i ranijim godinama na temelju javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 322 m², o čemu su s korisnicima zaključeni ugovori o zakupu, ukupno ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.050,00 kn.

Sedam poslovnih prostora površine 253 m² dano je na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja, odluke načelnika, zaključenih ugovora i plaćanja. Režijske troškove za navedene poslovne plaća samo jedna udruga. 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 ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuju 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 Vrbje je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 36 m² (stan je u lošem stanju). Stan je dan u najam zaštićenom najmoprimcu bez plaćanja najma u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Koncem 2014. Općina Vrbje je raspolagala s 434 745 m² zemljišta. Zemljište nije klasificirano prema uporabnim kategorijama (namjeni). Stoga, Općina nema podatak o površini zemljišta namijenjenog za potrebe Općine (ostvarenje poslova iz njenog samoupravnog djelokruga) i zemljišta koje nije namijenjeno njenim potrebama (zemljište namijenjeno raspolaganju).

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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. Također, predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspoložuje i ustrojiti evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Vrbje je imala tri zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Vrpolje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Vrpolje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Brodsko-posavske županije. Površina Općine je 60,53 km², a obuhvaća tri naselja s 3 511 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 44.147.879,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.867.180,00 kn ili 4,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 40.260.505,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.887.374,00 kn.

U tablici broj 73 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Vrpolje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 73

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	9.633.530,00	9.633.530,00	9.633.950,00
2.	Građevinski objekti	16.010.783,00	21.454.728,00	20.829.782,00
3.	Imovina u pripremi	7.263.222,00	7.725.603,00	9.684.671,00
4.	Druga imovina	41.548,00	55.081,00	112.102,00
	Ukupno	32.949.083,00	38.868.942,00	40.260.505,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vrpolje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 5.919.859,00 kn ili 18,0 %, a koncem 2014. veća je za 1.391.563,00 kn ili 3,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vrpolje koncem 2014. iskazana je u iznosu 40.260.505,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 51,7 %, imovina u pripremi s 24,1 %, zemljište s 23,9 %, a druga imovina s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju kanalizacije u iznosu 4.265.241,00 kn, izgradnju nerazvrstanih cesta i pješačke staze u iznosu 2.584.974,00 kn, izgradnju javne rasvjete u iznosu 923.024,00 kn, poslovne zone u iznosu 744.236,00 kn, vodovoda u iznosu 674.723,00 kn, toplovoda u iznosu 240.525,00 kn, školskog igrališta u iznosu 159.442,00 kn, eko etno kuće u iznosu 54.582,00 kn i lovačkog doma u iznosu 37.924,00 kn čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 4.927.807,00 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 417.357,00 kn, što čini 8,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 74 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Vrpolje za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 74

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	215.185,00	181.138,00	164.860,00
2.	Prodaja zemljišta	268.675,00	35.000,00	225.420,00
3.	Zakup zemljišta	19.472,00	10.957,00	27.077,00
	Ukupno	503.332,00	227.095,00	417.357,00

Općina Vrpolje je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 1.147.784,00 kn.

U tablici broj 75 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta Općine Vrpolje od 2012. do 2014.

Tablica broj 75

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	26	31	31
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 907	6 358	6 308
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	310 639	310 639	310 639

Općina Vrpolje koncem 2014. upravlja i raspolaže s 31 poslovnim prostorom površine 6 308 m² i zemljištem površine 310 639 m², a u svom vlasništvu nema stanova.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici između 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 Vrpolje na koncu 2014. je evidentirana vrijednost evidentirano u iznosu 9.633.950,00 kn (poljoprivredno zemljište, građevinsko zemljište i drugo zemljište-groblje) te građevinskih objekata u iznosu 20.829.782,00 kn (infrastrukturni objekti, mrtvačnice i drugi građevinski objekti). Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 12.787.275,00 kn ili 61,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Vrpolje kao jedinice lokalne samouprave, dio zemljišta i građevinskih objekata preuzetih na temelju Sporazuma o preuzimanju pokretne i nepokretne imovine bivše općine Slavonski Brod na području Općine Vrpolje (Sporazum su zaključile Brodsko-posavska županija, Grad Slavonski Brod i 13 općina u svibnju 1994.), na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine, te dio zemljišta dobivenog od Republike Hrvatske za izgradnju poduzetničke zone. U poslovnim knjigama evidentirane su sve nekretnine (zemljište i građevinski objekti) po vrsti, količini i vrijednosti. Vrijednost imovine je u poslovnim knjigama evidentirana na temelju procjene ovlaštenih vještaka za graditeljstvo. Općina je uskladila stanje u zemljišnim knjigama i katastru.

Općina Vrpolje je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Za zemljište su navedeni podaci o broju katastarske čestice i vrijednosti. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog 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 nije ustrojila registar imovine.

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

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Vrpolje nisu upisane hipoteke niti se vode sudski sporovi vezani uz nekretnine. Općina Vrpolje ne koristi imovinu Republike Hrvatske, niti je od iste zatražila imovinu na darovanje odnosno korištenje.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi registar imovine Općine Vrpolje 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 lokalnih jedinica, 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 Vrpolje nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Vrpolje je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade. Općina je prodavala građevinsko zemljište na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktima Općine Vrpolje odnosno Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora, Odlukom o davanju na besplatno korištenje prostorija, objekata i društvenih domova, Odlukom o davanju u privremeni zakup ili korištenje dvorana u mjesnim domovima i Odlukom o gospodarenju nekretninama.

Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora uređeno je davanje u zakup i određivanje visine zakupnine za poslovne prostore. Prema Odluci, poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja na određeno i neodređeno vrijeme. Iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuju se bez javnog natječaja u slučaju kada ga zaključuju međusobno Republika Hrvatska i Općina te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine. Osim toga, iznimno, bez provođenja javnog natječaja, Općina će sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je govora zaključen, ponuditi zaključivanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme a ne dulje od pet godina. Početna cijena ili cijena zakupnine za javni natječaj za zakup i za produženje ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom utvrđuje se prema djelatnostima koja se u poslovnom prostoru obavlja po 1 m² mjesečno.

Odlukom o gospodarenju nekretninama uređeno je stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenja postupaka otuđenja nekretnina, posebni uvjeti prodaje stanova i poslovnih prostorija u vlasništvu Općine, provođenje postupaka davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i javnih površina, te ostvarenje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama.

Odlukom je utvrđeno da se tržišna vrijednost utvrđuje u pravilu prema podacima iz Porezne uprave ili na temelju prethodno pribavljenog stručnog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, polazeći od cijene koja se može postići na slobodnom tržištu za nekretninu sličnih osobina s obzirom na kvalitetu, lokaciju, namjenu i slično. Zamjena se prema odluci provodi putem javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom (ako je Općina zainteresirana za točno određenu nekretninu), uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine. Izravnom pogodbom se može prodati nekretnina u slučaju dvije uzastopno neuspjele prodaje putem natječaja, radi izgradnje vjerskih objekata, ustanova iz područja predškolskog odgoja, školskih ustanova, kulture i zdravstva, izgradnje sportskih objekata, izgradnje objekata komunalne infrastrukture, radi prodaje građevinskog zemljišta koje služi redovnoj uporabi zgrade, radi formiranja neizgrađene građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20,0 % planirane građevinske čestice, te ostalim slučajevima propisanim zakonom.

Odlukom o davanju na besplatno korištenje prostorija, objekata i društvenih domova određeno je da kulturno umjetničke udruge bez naknade koriste dvorane društvenih domova i prostor (urede) za održavanje sastanaka i za čuvanje opreme. Osim toga, bez naknade daju se sportski objekti s igralištima udrugama koje su registrirane za sportsku djelatnost i bave se sportom i rekreacijom te okupljaju mlade.

Prodaja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju odluka općinskog vijeća prema s odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine i provedenih javnih natječaja.

Općina Vrpolje nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (vijeća i javnosti), ali načelnica na svakoj sjednici općinskog vijeća informira vijeće o provedenim aktivnostima na nekretninama a u polugodišnja izvješća upućena općinskom vijeću sadrže podatke o nekretninama i rješavanju imovinsko - pravnih odnosa.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku Brodsko-posavske županije koji se objavljuje na mrežnim stranicama, na mrežnim stranicama Općine i na oglasnim pločama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrži kratkoročne ciljeve, mjere za njihovo ostvarenje i smjernice za upravljanje imovinom Općine Vrpolje. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Vrpolje 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 Vrpolje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 31 poslovnim prostorom površine 6 308 m² i 310 639 m² građevinskog zemljišta.

Općina je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, a 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 561.183,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 57.506,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 529.095,00 kn. Općina je tijekom 2012. i 2013. u poslovnim knjigama evidentirala vrijednost procijenjene imovine u ukupnom iznosu 6.823.356,00 kn, od čega povećanje vrijednosti imovine u 2012. iznosi 2.315.420,00 kn a 4.507.936,00 kn u 2013.

Općina Vrpolje je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 31 poslovnim prostorom ukupne površine 6 308 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 181 m² koristi za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 57 m² koristi proračunski korisnik Općine (čitaonica) bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 99 m² koriste tijelo državne uprave i korisnici državnog proračuna (Matični ured, Hrvatska savjetodavna služba i Hrvatska pošta) bez plaćanja zakupnine, devet poslovnih prostora površine 1 860 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 135 m² dan je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, tri poslovna prostora (društveni domovi) površine 758 m² povremeno su dana u zakup, a 13 poslovnih prostora površine 3 218 m² je prazno. Od ukupno 13 praznih poslovnih prostora pet poslovnih prostora je izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup (poslovni prostori i objekti su za rušenje), a osam poslovnih prostora je prikladno za upotrebu. Tijekom 2014. su poduzimane radnje za davanje u zakup po tržišnim uvjetima putem javnog natječaja.

Prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, dan je u 2014. putem javnog natječaja u zakup jedan poslovni prostor površine 135 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 4.100,00 kn.

Devet poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama na temelju odluka općinskog vijeća i načelnice iz 2013. i 2014. bez provedenog javnog natječaja, plaćanja zakupnine i režijskih troškova. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju 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.

Četiri poslovna prostora su dana na korištenje proračunskom korisniku Općine (jedan poslovni prostor), tijelu državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna (Matični ured, Hrvatska savjetodavna služba i Hrvatska pošta) na temelju zaključenih ugovora, bez plaćanja zakupnine. Troškove režija za navedene prostore plaćaju korisnici prostora.

Općina je stanovništvu sa svog područja, uz naknadu, davala na korištenje prostorije tri društvena doma (prigodno na jedan dan za potrebe privatnih okupljanja) i političkim strankama. Korištenje navedenih prostora regulirano je Odlukom o davanju u privremeni zakup ili korištenje dvorana u mjesnim domovima. Odlukom je utvrđena visina naknade i svrha korištenja (svatovi, krstítke, karmine, druge potrebe). Jednokratna naknada za organiziranje zabava, skupova i drugih manifestacija koju plaćaju udruge s područja općine iznosi 100,00 kn, a za političke stranke iznosi 200,00 kn. S korisnicima se zaključuju pojedinačni ugovori.

Koncem 2014. Općina Vrpolje je raspolagala s 310 639 m² građevinskog zemljišta, a u cijelosti se odnosi na zemljište namijenjeno potrebama Općine. Općina je na temelju javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o gospodarenju nekretninama 2012. fizičkim osobama prodala zemljište površine 15 926 m² ukupne vrijednosti 449.946,00 kn. Zbog neplaćanja ugovorne obveze Općina je u ožujku 2014. s dva kupca zemljišta raskinula ugovore i izvršila povrat 8 840 m² zemljišta (prodajne vrijednosti 230.989,00 kn) . Na temelju javnog natječaja tijekom 2014. prodano je zemljište površine 8 840 m², a ugovorena vrijednost iznosi 225.420,00 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, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. 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. Također, 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.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Vrpolje je imala tri zaposlenika (jednog u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđeni Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja načelnica.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama na području Brodsko-posavske županije. Ciljevi revizije su bili ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, upravljaju li lokalne jedinice nekretninama u skladu s propisima i djelotvorno te ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Na temelju prikupljenih podataka i utvrđenih činjenica, Državni ured za reviziju primjenom utvrđenih kriterija, ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje nekretninama u Gradu Slavonskom Brodu učinkovito, dok je u drugim lokalnim jedinicama na području Brodsko-posavske županije djelomično učinkovito.

Državni ured za reviziju je lokalnim jedinicama na području Brodsko-posavske 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 u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji i glavnoj knjizi, provesti cjeloviti popis imovine i obveza, a imovinu čiji proces nabave traje duže razdoblje evidentirati kao imovinu u pripremi kako bi se povezali svi troškovi vezani za njeno stjecanje u skladu s računovodstvenim propisima. U financijskim izvještajima iskazati 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.
- 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).
- 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.
- Programski povezati analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili.

- 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 lokalnih jedinica te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.
- Urediti ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja nekretninama planirane strateškim dokumentima (akti lokalnih jedinica) s ciljem utvrđivanja jednakih pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju nekretninama. Aktima urediti pitanja početne, kupovne i tržišne vrijednosti, dokaze o sposobnosti ponuditelja, utvrditi postupak kada nema ponuda na natječaju.
- Davati poslovne prostore u zakup te zaključivati ugovore o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i aktima lokalne jedinice. 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.
- Donijeti pisane procedure, kojima treba utvrditi poslove upravljanja i raspolaganja imovinom te ovlasti i nadležnosti zaposlenika kako bi se unaprijedilo obavljanje tih poslova i njihova kontrola.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi provedba navedenih preporuka pridonijela otklanjanju utvrđenih slabosti i propusta te utjecala na povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama.

OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA

Lokalne jedinice na području Brodsko-posavske 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.

Brodsko-posavska županija u očitovanju navodi da je pokrenula postupak ustrojavanja cjelovitog registra imovine. Provest će provjeru upisa vlasničkih prava u zemljišnim knjigama što će biti preduvjet za usklađivanje evidencija u poslovnim knjigama. Također, planira donijeti odluku o uvjetima i načinu davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora, a u narednom razdoblju, unutarnja revizija će u plan aktivnosti uključiti i aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Grad Slavonski Brod u očitovanju navodi da je za dio imovine u vlasništvu u tijeku postupak evidentiranja u poslovne knjige putem novo-nabavljenog računalnog programa.

Općina Oriovac navodi da je tijekom obavljanja revizije pokrenula postupak evidentiranja nekretnina u poslovne knjige te izradila prijedlog odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine.

Općina Sibinj u očitovanju navodi da je tijekom obavljanja revizije donijela Odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom u vlasništvu Općine, pokrenula postupke upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama te zaključila ugovor o zakupu poslovnog prostora koji koristi trgovačko društvo.

Općina Vrpolje u očitovanju navodi da su tijekom obavljanja revizije dva poslovna prostora dana u zakup, obavljeno je rušenje i uklanjanje nekretnine koja nije bila u funkciji, donesena je odluka o davanju poslovnih prostora u vlasništvu Općine na privremeno korištenje udrugama i političkim strankama uz naknadu i na određeno vrijeme, te su za plaćene troškove režija za poslovne prostore koje koriste udruge izvršeni obračuni i u poslovnim knjigama evidentirani kao donacije udrugama. Također, navodi da je u tijeku izrada registra imovine, utvrđivanje namjene nekretnina i ustrojavanje evidencije o ostvarenim prihodima i rashodima po svakom poslovnom prostoru, te da je pripremljen nacrt akta o načinu izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Isto tako, navodi da će donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom s godišnjim planovima upravljanja i raspolaganja imovinom.

Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama
na području Brodsko-posavske županije

Redni broj	Lokalna jedinica	Broj stanovnika	Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2014.				Ukupno
			Upravni odjeli	Vlastiti komunalni pogon	Dužnosnici*	Drugi**	
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Brodsko-posavska županija	158 575	103	0	3	24	130
2.	Grad Nova Gradiška	14 229	35	0	2	6	43
3.	Grad Slavonski Brod	59 141	85	0	3	13	101
4.	Općina Bebrina	3 252	1	1	1	0	3
5.	Općina Brodski Stupnik	3 036	3	3	1	0	7
6.	Općina Bukovlje	3 108	1	0	1	0	2
7.	Općina Cernik	3 640	3	0	1	1	5
8.	Općina Davor	3 015	2	0	1	0	3
9.	Općina Donji Andrijevc	3 709	4	0	1	1	6
10.	Općina Dragalić	1 361	1	0	2	0	3
11.	Općina Garčin	4 806	3	0	1	1	5
12.	Općina Gornja Vrba	2 512	3	0	1	0	4
13.	Općina Gornji Bogičevci	1 975	2	5	1	1	9
14.	Općina Gundinci	2 027	1	0	1	1	3
15.	Općina Klakar	2 319	1	0	1	1	3
16.	Općina Nova Kapela	4 227	4	2	1	2	9
17.	Općina Okučani	3 447	5	0	2	1	8
18.	Općina Oprisavci	2 508	3	0	1	0	4
19.	Općina Oriovac	5 824	6	5	2	0	13
20.	Općina Podcrkavlje	2 553	2	0	2	2	6
21.	Općina Rešetari	4 753	2	5	0	0	7
22.	Općina Sibinj	6 895	4	0	2	0	6
23.	Općina Sikirevci	2 476	2	0	1	5	8
24.	Općina Slavonski Šamac	2 169	3	0	2	1	6
25.	Općina Stara Gradiška	1 363	2	1	1	0	4
26.	Općina Staro Petrovo Selo	5 186	3	6	1	0	10
27.	Općina Velika Kopanica	3 308	5	0	2	5	12
28.	Općina Vrbje	2 215	2	0	1	0	3
29.	Općina Vrpolje	3 521	1	0	2	0	3
	Ukupno		292	28	41	65	426

* 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 Brodsko-posavske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalna jedinica	Korisnici poslovnih prostora												Poslovni prostori izvan upotrebe	
		Lokalne jedinice		Trgovačka društva i proračunski korisnici lokalnih jedinica		Tijela i proračunski korisnici državnog proračuna		Korisnici s ugovorenim zakupinom		Korisnici bez ugovorene zakupnine		Bespravno korištenje			
		broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1.	Brodsko-posavska županija	2	4 221	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Nova Gradiška	2	893	8	1 875	20	3 520	61	3 875	1	101	0	0	16	1 912
3.	Grad Slavonski Brod	19	6 693	18	34 944	6	6 907	64	9 167	32	4 814	0	0	9	446
4.	Općina Bebrina	3	80	0	0	0	0	13	1 728	15	912	0	0	1	80
5.	Općina Brodski Stupnik	1	209	0	0	3	161	9	1 000	3	906	0	0	2	296
6.	Općina Bukovlje	1	80	2	682	0	0	0	0	12	982	0	0	1	64
7.	Općina Cernik	1	150	0	0	0	0	9	1 500	3	110	0	0	4	1 050
8.	Općina Davor	1	100	1	100	0	0	0	0	5	200	0	0	0	0
9.	Općina Donji Andrijevci	4	1 724	0	0	0	0	0	0	2	400	0	0	1	50
10.	Općina Dragalić	1	122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	1 540
11.	Općina Garčin	1	235	0	0	0	0	5	247	10	2 413	0	0	7	418
12.	Općina Gornja Vrba	1	132	0	0	0	0	4	854	2	302	0	0	2	153
13.	Općina Gornji Bogičevci	1	278	1	98	1	29	10	1 347	8	589	0	0	1	120
14.	Općina Gundinci	2	169	0	0	0	0	5	666	5	795	0	0	3	199
15.	Općina Klakar	1	141	0	0	0	0	5	1 595	4	996	0	0	3	195
16.	Općina Nova Kapela	3	218	0	0	1	20	1	862	0	0	0	0	3	160
17.	Općina Okučani	11	483	3	593	2	74	11	2 018	5	690	0	0	2	175
18.	Općina Oprisavci	5	120	0	0	0	0	1	100	4	256	0	0	0	0
19.	Općina Oriovac	5	611	3	350	2	68	12	2 554	16	1 521	0	0	1	39
20.	Općina Poderkavlje	5	353	0	0	0	0	2	59	3	770	0	0	11	1 825
21.	Općina Rešetari	1	331	1	187	0	0	3	245	3	444	0	0	0	0
22.	Općina Sibinj	2	315	0	0	1	57	13	3 383	1	692	0	0	0	0
23.	Općina Sikirevci	1	232	0	0	2	346	2	354	2	218	0	0	0	0
24.	Općina Slavonski Šamac	1	193	0	0	0	0	2	1 028	2	363	0	0	0	0
25.	Općina Stara Gradiška	2	500	0	0	0	0	6	1 188	2	284	0	0	27	1 801
26.	Općina Staro Petrovo Selo	4	369	0	0	2	83	6	962	2	903	0	0	5	316
27.	Općina Velika Kapanica	1	373	0	0	0	0	3	338	15	1 550	0	0	0	0
28.	Općina Vrbje	0	0	0	0	0	0	4	322	7	253	0	0	2	130
29.	Općina Vrpolje	1	181	1	57	3	99	4	893	9	1 860	0	0	13	3 218
UKUPNO		83	19 506	38	38 886	43	11 364	255	36 285	173	23 324	0	0	120	14 187

Prilog 3

Broj i površina stanova u prema korisnicima, po lokalnim
jedinicama na području Brodsko-posavske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalna jedinica	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.	Brodsko-posavska županija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Nova Gradiška	39	1 441	0	0	18	814	2	163	14	553
3.	Grad Slavonski Brod	125	6 205	0	0	2	99	5	222	13	590
4.	Općina Bebrina	1	97	0	0	0	0	0	0	0	0
5.	Općina Brodski Stupnik	16	1 000	0	0	0	0	0	0	2	118
6.	Općina Bukovlje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	Općina Cernik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Općina Davor	0	0	0	0	0	0	0	0	2	200
9.	Općina Donji Andrijevi	8	350	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Općina Dragalić	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Općina Garčin	0	0	0	0	1	54	0	0	0	0
12.	Općina Gornja Vrba	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	Općina Gornji Bogičevci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Općina Gundinci	0	0	0	0	8	427	0	0	0	0
15.	Općina Klakar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Općina Nova Kapela	0	0	0	0	0	0	0	0	2	91
17.	Općina Okučani	0	0	1	49	8	346	0	0	1	50
18.	Općina Oprisavci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Općina Oriovac	8	483	0	0	0	0	0	0	1	75
20.	Općina Poderkavlje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Općina Rešetari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	Općina Sibinj	2	104	0	0	0	0	0	0	1	36
23.	Općina Sikirevci	0	0	0	0	0	0	0	0	1	80
24.	Općina Slavonski Šamac	0	0	1	46	0	0	0	0	0	0
25.	Općina Stara Gradiška	0	0	4	253	0	0	0	0	1	90
26.	Općina Staro Petrovo Selo	5	182	1	52	0	0	0	0	0	0
27.	Općina Velika Kapanica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28.	Općina Vrbje	1	36	0	0	0	0	0	0	0	0
29.	Općina Vrpolje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	UKUPNO	205	9 898	7	400	37	1 740	7	385	38	1 883