



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Karlovac

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU KARLOVAČKE ŽUPANIJE

Karlovac, siječanj 2016.

SADRŽAJ

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Karlovačka županija	9
Grad Duga Resa	16
Grad Karlovac	24
Grad Ogulin	38
Grad Ozalj	48
Grad Slunj	56
Općina Barilović	65
Općina Bosiljevo	72
Općina Cetingrad	79
Općina Draganić	85
Općina Generalski Stol	92
Općina Josipdol	99
Općina Kamanje	106
Općina Krnjak	113
Općina Lasinja	120
Općina Netretić	128
Općina Plaški	136
Općina Rakovica	143
Općina Ribnik	150
Općina Saborsko	157
Općina Tounj	164
Općina Vojnić	172
Općina Žakanje	180
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	186
OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA	188
Prilog 1: Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama na području Karlovačke županije	
Prilog 2: Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Karlovačke županije na dan 31. prosinca 2014.	
Prilog 3: Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Karlovačke županije na dan 31. prosinca 2014.	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Karlovac

KLASA: 041-01/15-10/10
URBROJ: 613-06-16-74

Karlovac, 13. siječnja 2016.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU KARLOVAČKE ŽUPANIJE

Na temelju odredbi članaka 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 Karlovačke 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 13. 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 Karlovačke županije od 2012. do 2014.

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

Revizijom su obuhvaćene sve lokalne jedinice (županija, pet gradova i 17 općina) Karlovačke 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, 45/13 i 110/15).

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

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

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

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

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

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

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

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

Upravljanje nekretninama odnosi se na: provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, reguliranje vlasničkopravnog statusa nekretnine, ustupanje 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 „dobroga gospodara“.

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

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

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

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

Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini lokalnih jedinica te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima propisani su odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 114/10 i 31/11) i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 32/11). Od listopada 2014., na snazi je novi Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14 i 115/15), a od siječnja 2015. novi Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 3/15 i 93/15). 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 Karlovačke županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 2.752.121.647,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 260.198.995,00 kn ili 8,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 2.273.187.400,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 478.934.247,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području Karlovačke 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)	629.716.922,00	660.843.119,00	469.225.026,00
2.	Građevinski objekti	1.506.452.560,00	1.615.209.589,00	1.605.621.988,00
3.	Imovina u pripremi	63.797.358,00	75.964.977,00	84.746.711,00
4.	Druga imovina	169.723.225,00	218.727.983,00	113.593.675,00
	Ukupno	2.369.690.065,00	2.570.745.668,00	2.273.187.400,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Karlovačke županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 201.055.603,00 kn ili 8,5 %, a koncem 2014. manja je za 297.558.268,00 kn ili 11,6 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju sa 70,6 %, zemljište s 20,7 %, imovina u pripremi s 3,7 % i druga imovina s 5,0 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na imovinu Grada Karlovca u iznosu 1.045.218.051,00 kn ili 65,1 %, Grada Ogulina u iznosu 100.358.444,00 kn ili 6,3 %, Općine Barilović u iznosu 57.235.689,00 kn ili 3,6 %, Grada Slunja u iznosu 36.889.289,00 kn ili 2,3 % i Općine Vojnić u iznosu 35.840.918,00 kn ili 2,2 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata.

Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Grada Karlovca u iznosu 37.078.825,00 kn ili 43,8 %, Općine Rakovica u iznosu 15.054.424,00 kn ili 17,8 % i Grada Slunja u iznosu 10.864.516,00 kn ili 12,8 %. U okviru druge imovine najvećim dijelom iskazana je vrijednost postrojenja i opreme, nematerijalne imovine i prijevoznih sredstava.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području Karlovačke 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.	Karlovačka županija	10.223.251,00	8.653.007,00	84,6	25.754.195,00	297,6
2.	Grad Duga Resa	43.145.794,00	41.380.738,00	95,9	38.751.921,00	93,6
3.	Grad Karlovac	1.111.927.718,00	1.267.366.493,00	114,0	1.275.951.669,00	100,7
4.	Grad Ogulin	680.291.295,00	681.094.447,00	100,1	360.492.646,00	52,9
5.	Grad Ozalj	34.975.665,00	37.614.039,00	107,5	43.231.013,00	114,9
6.	Grad Slunj	55.868.919,00	67.915.120,00	121,6	75.278.179,00	110,8
7.	Općina Barilović	71.090.729,00	70.187.860,00	98,7	61.139.365,00	87,1
8.	Općina Bosiljevo	26.648.269,00	25.981.236,00	97,5	25.587.110,00	98,5
9.	Općina Cetingrad	14.054.450,00	13.886.885,00	98,8	13.821.085,00	99,5
10.	Općina Draganić	28.583.086,00	27.360.781,00	95,7	26.502.606,00	96,9
11.	Općina Generalski Stol	21.268.739,00	21.782.244,00	102,4	22.082.880,00	101,4
12.	Općina Josipdol	23.505.336,00	22.199.543,00	94,4	22.453.520,00	101,1
13.	Općina Kamanje	19.414.794,00	22.575.345,00	116,3	22.046.659,00	97,7
14.	Općina Krnjak	17.459.210,00	26.897.749,00	154,1	25.758.168,00	95,8
15.	Općina Lasinja	27.356.454,00	29.242.842,00	106,9	30.020.152,00	102,7
16.	Općina Netretić	27.646.261,00	27.046.056,00	97,8	26.756.136,00	98,9
17.	Općina Plaški	17.322.301,00	17.537.730,00	101,2	16.686.815,00	95,1
18.	Općina Rakovica	66.768.680,00	69.732.218,00	104,4	68.888.991,00	98,8
19.	Općina Ribnik	8.423.922,00	16.818.976,00	199,7	15.895.185,00	94,5
20.	Općina Saborsko	7.579.843,00	10.889.690,00	143,7	7.610.655,00	69,9
21.	Općina Tounj	12.992.326,00	21.731.033,00	167,3	21.278.584,00	97,9
22.	Općina Vojnić	36.786.683,00	36.930.083,00	100,4	41.221.406,00	111,6
23.	Općina Žakanje	6.356.340,00	5.921.553,00	93,2	5.978.460,00	101,0
	Ukupno	2.369.690.065,00	2.570.745.668,00	108,5	2.273.187.400,00	88,4

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Karlovačke županije koncem 2014., nefinancijska imovina Grada Karlovca sudjeluje s 56,1 %, Grada Ogulina s 15,9 %, Grada Slunja s 3,3 % i Općine Rakovica s 3,0 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 21,7 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Karlovačke županije za 2012. su ostvareni u iznosu 500.843.208,00 kn, za 2013. u iznosu 544.432.122,00 kn i za 2014. u iznosu 561.407.802,00 kn. Ostvareni 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) čine 2,0 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012., 1,5 % za 2013. i 1,4 % 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 Karlovačke 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 Karlovačke županije za 2012., 2013. i 2014.
u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	72.717,00	429.782,00	36.417,00
2.	Zakup poslovnih prostora	3.198.483,00	2.705.276,00	2.477.777,00
3.	Prodaja stanova	2.408.250,00	845.396,00	2.194.773,00
4.	Najam stanova	1.391.904,00	1.241.738,00	1.181.372,00
5.	Prodaja zemljišta	3.059.460,00	2.853.304,00	1.764.377,00
	Ukupno	10.130.814,00	8.075.496,00	7.654.716,00

Lokalne jedinice Karlovačke županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. manje za 2.055.318,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 420.780,00 kn u odnosu na 2013.

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

Redni broj	Lokalna jedinica	Poslovni prostori		Stanovi		Površina zemljišta u m ²
		Broj	Površina u m ²	Broj	Površina u m ²	
	1	2	3	4	5	6
1.	Karlovačka županija	14	3 579	0	0	16 006
2.	Grad Duga Resa	44	5 477	21	893	270 638
3.	Grad Karlovac	186	17 954	362	15 527	2 353 612
4.	Grad Ogulin	66	7 868	104	4 780	264 146
5.	Grad Ozalj	30	3 832	9	402	972 476
6.	Grad Slunj	34	3 289	29	1 546	1 453 438
7.	Općina Barilović	2	235	8	406	46 047
8.	Općina Bosiljevo	5	456	8	390	12 486
9.	Općina Cetingrad	3	543	7	487	87 434
10.	Općina Draganić	17	2 043	1	15	6 057
11.	Općina Generalski Stol	3	392	0	0	10 608
12.	Općina Josipdol	16	3 401	15	565	36 382
13.	Općina Kamanje	5	271	0	0	12 427
14.	Općina Krnjak	10	761	0	0	6 817
15.	Općina Lasinja	9	792	2	140	66 060
16.	Općina Netretić	18	2 010	3	159	20 828
17.	Općina Plaški	14	2 488	6	304	26 578
18.	Općina Rakovica	22	711	1	48	329 587
19.	Općina Ribnik	5	3 000	1	47	8 340
20.	Općina Saborsko	6	394	0	0	29 240
21.	Općina Tounj	3	222	0	0	12 318
22.	Općina Vojnić	20	4 275	82	2 733	40 450
23.	Općina Žakanje	6	520	0	0	87 775
	Ukupno	538	64 513	659	28 442	6 169 750

Od ukupnog broja poslovnih prostora Grad Karlovac ima 186 ili 34,7 % ukupnog broja poslovnih prostora lokalnih jedinica na području Karlovačke županije, te 362 stana odnosno 54,9 % stanova koje imaju lokalne jedinice na području Karlovačke županije.

Karlovačka županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Karlovačka županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina Karlovačke županije je 3 650 km², a obuhvaća pet gradova i 17 općina, od kojih Grad Slunj, dio naselja u Gradu Karlovcu i 14 općina imaju status prve, druge ili treće skupine područja posebne državne skrbi. Karlovačka županija ima ukupno 128 899 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 53.552.170,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 12.464.229,00 kn ili 30,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 25.754.195,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 27.797.975,00 kn.

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

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Karlovačke 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)	1.756.150,00	1.276.150,00	4.509.201,00
2.	Građevinski objekti	3.415.936,00	2.199.093,00	17.491.298,00
3.	Imovina u pripremi	26.424,00	93.100,00	124.350,00
4.	Druga imovina	5.024.741,00	5.084.664,00	3.629.346,00
	Ukupno	10.223.251,00	8.653.007,00	25.754.195,00

Vrijednost nefinancijske imovine Karlovačke županije koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.570.244,00 kn ili 15,4 %, a koncem 2014. veća je u odnosu na 2013. za 17.101.188,00 kn ili 197,6 %.

Vrijednost nefinancijske imovine Karlovačke županije koncem 2014. iskazana je u iznosu 25.754.195,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju sa 67,9 %, zemljište sa 17,5 %, druga imovina sa 14,1 %, a imovina u pripremi s 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost zemljišta odnosi se na zemljište ispod poslovnih objekata i zemljište u poduzetničkoj zoni. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na opremu za održavanje i zaštitu i projektnu dokumentaciju za povećanje energetske učinkovitosti poslovnih objekata.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 148.557.961,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 680.959,00 kn, što čini 0,5 % ukupno ostvarenih prihoda.

Karlovačka županija je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje zemljišta u poduzetničkoj zoni) u ukupnom iznosu 1.748.807,00 kn (od čega 2012. u iznosu 344.248,00 kn, 2013. u iznosu 723.600,00 kn i 2014. u iznosu 680.959,00 kn).

U tablici broj 6 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Karlovačke županije.

Tablica broj 6

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta
Karlovačke županije na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	12	12	14
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 211	3 211	3 579
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	59 680	35 560	16 006

Karlovačka županija je u 2014. stekla (kupila) dva poslovna prostora površine 368 m² za potrebe trgovačkih društava u suvlasništvu. Tijekom 2013. i 2014. smanjenja je površina zemljišta zbog prodaje zemljišta u poduzetničkoj zoni. Karlovačka županija nema stanova 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 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 Karlovačke županije na koncu 2014. evidentirani su građevinski objekti u vrijednosti 17.491.298,00 kn i zemljište u vrijednosti 4.509.201,00 kn koje se odnosi na zemljište ispod poslovnih objekata u iznosu 4.059.051,00 kn i zemljište u poduzetničkoj zoni u iznosu 450.150,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi se 16.136.692,00 kn ili 92,3 %.

Karlovačka županija je kontinuirano poduzimala aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa imovine kojom upravlja i raspolaže te kojom upravljaju i raspolažu proračunski korisnici i trgovačka društva u suvlasništvu.

Najznačajnije aktivnosti su rješavanje imovinsko-pravnih odnosa nad poslovnim objektima koje koriste upravna tijela Karlovačke županije, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa napuštenih škola, kupnja poslovnih prostora koje koriste trgovačka društva u suvlasništvu, upravljanje i prodaja zemljišta u poduzetničkoj zoni, te poduzimanje aktivnosti na povećanju energetske učinkovitosti poslovnih objekata proračunskih korisnika. Na temelju ugovora o prijenosu prava vlasništva Grad Karlovac je prenio na Karlovačku županiju svoj suvlasnički dio poslovnog objekta čime je riješila imovinsko-pravne odnose nad objektom koji koriste upravna tijela Karlovačke županije i trgovačko društvo u suvlasništvu Karlovačke županije i Grada Karlovca, odnosno namirena su potraživanja koja je imala prema Gradu Karlovcu s osnova ispunjenja obveze utvrđene Odlukom o neraspoređenoj imovini bivše Općine Karlovac. Nadalje, Vlada Republike Hrvatske je u travnju 2005. donijela Odluku o prijenosu nekretnina (bivša vojarna) u vlasništvu Republike Hrvatske u vlasništvo Karlovačke županije, radi osnivanja županijske poduzetničke zone, te je zaključen ugovor o prijenosu prava vlasništva na nekretninama bez naknade. Površina poduzetničke zone iznosi 397 000 m², podijeljena je na 60 parcela i stavljena je u funkciju 2006. U tijeku obavljanja revizije dva zemljišta nisu prodana. Nadalje, od studenog 2011. do travnja 2014. Program Ujedinjenih Naroda za razvoj (u daljnjem tekstu UNDP) i Karlovačka županija provodili su projekt Pomoć u rješavanju imovinsko-pravnih odnosa napuštenih područnih škola na području Karlovačke županije. Vrijednost projekta je 400.000,00 kn, a ugovoreno je sufinanciranje projekta na način da će UNDP i Karlovačka županija izdvojiti svaki 200.000,00 kn. Odabrano je 17 napuštenih područnih škola, za koje ujedno postoji iskazan interes fizičkih i pravnih osoba za korištenjem. Odabrani objekti nisu imali riješene imovinsko-pravne odnose, prikupljena je sva potrebna dokumentacija i podneseni su zahtjevi za uknjižbu. Za dvije škole su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a dvije su u postupku rješavanja, za četiri škole je podnesen ponovljeni zahtjev za uknjižbu, za pet škola upućen je ovlaštenu podnositelj na podnošenje prijedloga za uknjižbu vlasništva, a za četiri je potrebno provesti obvezni postupak mirnog rješavanja spora s Republikom Hrvatskom. U nastavku provedbe Projekta UNDP planira se u suradnji s nadležnim tijelima provesti proceduru do kraja, primijeniti model za svaku pojedinu školu i razriješiti njihov imovinsko-pravni status.

Na nekretninama Karlovačke županije nisu upisane hipoteke. Vodi sudski spor u kojem je tuženik (a tuženici su i Grad Duga Resa te općine Barilović, Bosiljevo, Generalski Stol i Netretić koje su nastale preustrojem dotadašnje općine Duga Resa), a radi povrata ulaganja (novčana tražbina) na temelju uloženi sredstava i rada u uređenje dvorca Bosiljevo. Ugovor o zakupu navedene nekretnine zaključen je 1996., a sudski spor je u tijeku. Pokrenula je parnični postupak radi pobijanja zakupnikovih pravnih radnji (ugovora o darovanju). Navedena nekretnina je u 2014. vlasništvo Republike Hrvatske.

Karlovačka županija je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), a ustrojila je i registar imovine koji se sastoji od popisa nekretnina (evidenciju zemljišta, garaža i poslovnih prostora u vlasništvu Karlovačke županije). Evidencija zemljišta, garaža i poslovnih prostora obuhvaća podatke o vlasništvu (naziv katastarske općine, broj katastarske čestice, broj zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišno-knjižne čestice, namjenu, udio vlasništva te vrijednost). Podaci iz registra nekretnina odgovaraju podacima u poslovnim knjigama. Navedena evidencija nije programski povezana s analitičkom knjigovodstvenom evidencijom dugotrajne nefinancijske 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 te popisa nekretnina koji između ostalog mora sadržavati i broj zemljišnoknjižne čestice, vrstu vlasništva, broj posjedovnog lista, površinu katastarske čestice, korisnika nekretnine i prostorno plansku namjenu. 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 evidentirane u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Obavljenim popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine i povezati ga s analitičkom evidencijom kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Karlovačka županija raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom, u svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka.

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

Karlovačka županija je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, zakupljivala i koristila poslovne prostore drugih pravnih osoba na temelju ugovora, kupovala poslovne prostore i prodavala zemljište u poduzetničkoj zoni.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima utvrđeni su i internim aktima Karlovačke županije odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Karlovačke županije i Odlukom o kriterijima za korištenje zemljišta u poduzetničkoj zoni.

Karlovačka županija je donijela Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora kojom se uređuje način, uvjeti i postupak davanja u zakup, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika te opći uvjeti kupoprodaje. Poslovnim prostorima upravlja župan uz primjenu odredbi Zakona i Statuta.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, iznimno, ugovor se zaključuje bez javnog natječaja kada ga međusobno zaključuju Karlovačka županija i Republika Hrvatska, lokalne jedinice, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili lokalne jedinice, pravna osoba čiji je Karlovačka županija osnivač uz uvjet da je to u cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana Karlovačke županije koji interes utvrđuje Županijska skupština posebnom odlukom. Poslovni prostor u vlasništvu Karlovačke županije može se prodati pravnim i fizičkim osobama po tržišnoj cijeni, a na osnovu provedenog javnog natječaja, prikupljanjem ponuda ili licitacijom. Kriteriji, uvjeti i mjerila za korištenje poslovnog prostora bez naknade nisu utvrđeni. Odlukom o kriterijima za korištenje zemljišta u poduzetničkoj zoni utvrđeno je da se zemljište u poduzetničkoj zoni prodaje putem javnog natječaja, a početnu cijenu zemljišta donijelo je Županijsko poglavarstvo u travnju 2006.

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 Karlovačke županije te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za korištenje poslovnih prostora bez naknade. Također, predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata trebalo bi 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

Karlovačka županija je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 14 poslovnih prostora površine 3 579 m² i zemljištem površine 16 001 m². Ima ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje zemljišta u poduzetničkoj zoni u iznosu 1.748.807,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu zemljišta u poduzetničkoj zoni (raskidi ugovora) u iznosu 1.646.900,00 kn, nabavu poslovnih prostora u iznosu 1.424.923,00 kn i zakup poslovnih prostora u iznosu 571.341,00 kn.

Karlovačka županija za svoje potrebe koristi deset poslovnih prostora površine 2 647 m². Bez plaćanja zakupnine dana su na korištenje tri poslovna prostora površine 594 m² trgovačkim društvima u suvlasništvu Karlovačke županije i poslovni prostor površine 338 m² proračunskom korisniku državnog proračuna.

Poslovni prostor površine 338 m² koristi proračunski korisnik državnog proračuna, a ugovor kojim bi se regulirala međusobna prava i obveze nije zaključen te nisu utvrđena prava i obveze zakupnika i zakupodavca. Također, poslovni prostor površine 226 m² koristi trgovačko društvo za radijsku djelatnost u suvlasništvu Karlovačke županije u ranijim godinama (proizvodnja i emitiranje radijskog programa za što su dobili koncesiju i u navedenom prostoru je opremljen studio).

Ugovorom o prijenosu prava vlasništva između Grada Karlovca i Karlovačke županije iz prosinca 2013. utvrđeno je da se Karlovačka županija nalazi u posjedu svih poslovnih prostora koji su predmet prijenosa prava vlasništva, osim poslovnog prostora u prizemlju i jedne garažne prostorije u poslovnoj zgradi, koje su u posjedu navedenog trgovačkog društva, a Karlovačka županija se obvezala da će zaključiti sporazum o korištenju predmetnih prostora. Sporazum do vremena obavljanja revizije nije zaključen te nisu utvrđena prava i obveze korisnika i Karlovačke županije. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinica 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 općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Karlovačka županija je u rujnu 2014. kupila tri nekretnine na području Grada Karlovca (poslovne prostore) površine 368 m², na šestoj usmenoj javnoj dražbi Trgovačkog suda u Zagrebu u postupku stečaja obrtničke zadruge, u ukupnom iznosu 1.424.923,00 kn. Kupnja poslovnog prostora obavljena je za potrebe dva trgovačka društva u suvlasništvu Karlovačke županije na temelju odredbi Odluke Županijske skupštine o kupnji poslovnog prostora iz srpnja 2014. i Statuta Karlovačke županije. U siječnju 2015. zaključeni su ugovori o zakupu navedenih poslovnih prostora s dva trgovačka društva u suvlasništvu Karlovačke županije na rok pet godina uz ugovorenu zakupninu u iznosu 20,00 kn/m².

Poslovni prostori u vlasništvu Karlovačke županije nisu dostatni za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga te koristi i zakupljuje osam poslovnih prostora površine 1 121 m² za potrebe svojih Upravnih odjela u Duga Resi, Karlovcu, Ogulinu, Ozlju i Slunju. Četiri poslovna prostora površine 635 m² koristi bez naknade, ali uz plaćanje režijskih i troškova tekućeg održavanja (dva su u vlasništvu lokalnih jedinica, a dva u vlasništvu proračunskog korisnika državnog proračuna). Četiri poslovna prostora površine 486 m² koristi uz plaćanje mjesečne zakupnine i pripadajućih režijskih i troškova tekućeg održavanja, a u razdoblju od 2012. do 2014. ostvareni su rashodi u iznosu 571.341,00 kn.

Karlovačka županija je prema podacima iz poslovnih knjiga koncem 2014. imala 16 006 m² zemljišta, a odnosi se na izgrađeno zemljište na kojem se nalaze poslovni objekti Karlovačke županije površine 1 001 m² i dva zemljišta u poduzetničkoj zoni površine 15 005 m² koja nisu prodana. U razdoblju od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje zemljišta u poduzetničkoj zoni u iznosu 1.748.807,00 kn, a prodaja je obavljena uz primjenu odredbi Odluke o kriterijima za korištenje zemljišta u poduzetničkoj zoni iz travnja 2006.

Državni ured za reviziju predlaže regulirati međusobna prava i obveze korisnika poslovnih prostora i Karlovačke županije u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Karlovačka županija je imala 127 zaposlenika (96 u upravnim odjelima i četiri dužnosnika te 27 osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar upravnih odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Upravni odjeli podnose izvješće o svom radu Županu, a Župan podnosi izvješće Županijskoj skupštini koji sadrže i izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Karlovačka županija je ustrojila Jedinicu za unutarnju reviziju. Unutarnjim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Grad Duga Resa

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Duga Resa kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Grada je 58 km² i obuhvaća 65 naselja s ukupno 11 180 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 61.409.111,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 6.033.005,00 kn ili 8,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 38.751.921,00 kn i financijsku imovinu 22.657.190,00 kn.

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

Tablica broj 7

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	6.957.963,00	7.207.413,00	7.009.103,00
2.	Građevinski objekti	31.038.931,00	29.880.333,00	27.357.414,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	7.000,00
4.	Druga imovina	5.148.900,00	4.090.609,00	4.378.404,00
	Ukupno	43.145.794,00	41.380.738,00	38.751.921,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Duge Rese koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.765.056,00 kn ili 4,1 % te koncem 2014. za 2.628.817,00 kn ili 6,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 38.751.921,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 70,6 %, zemljište s 18,1 % i druga imovina s 11,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu, postrojenja i opremu, knjige i umjetnička djela te računalne programe.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 23.895.303,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma stanova te prodaje stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 1.032.355,00 kn, što čini 4,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 8

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	110.435,00	125.438,00	182.707,00
2.	Prodaja stanova	0,00	0,00	305.135,00
3.	Najam stanova	244.357,00	191.814,00	114.533,00
4.	Prodaja zemljišta	24.820,00	172.281,00	429.980,00
	Ukupno	379.612,00	489.533,00	1.032.355,00

Grad Duga Resa je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.901.500,00 kn.

U tablici broj 9 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Grada Duge Rese.

Tablica broj 9

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Duge Rese 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	44	44	44
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	5 477	5 477	5 477
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	113	107	21
2.	Površina stanova u m ²	4 119	3 901	893
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	57 735	58 440	270 638

Koncem 2014. broj i površina stanova znatno su smanjeni u odnosu na prethodno razdoblje zbog prijenosa stanova u vlasništvo Republike Hrvatske kojima je upravljao i raspolagao Grad Duga Resa. Površina zemljišta je iskazana prema podacima iz evidencije (registra) zemljišta, a zbog unosa podataka nakon preoblikovanja zemljišnih knjiga za k.o. Duga Resa znatno je povećana površina zemljišta koncem 2014.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige.

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

U poslovnim knjigama Grada Duge Rese na koncu 2014. evidentirani su građevinski objekti (poslovni objekti, stambeni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 27.357.414,00 kn i zemljište u vrijednosti 7.009.103,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, na vrijednost poslovnih objekata (u kojima se nalaze poslovni prostori) odnosi se 6.057.253,00 kn ili 22,1 % i na vrijednost stambenih objekata 519.376,00 kn ili 1,9 %. Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Grad Duga Resa kontinuirano provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Kao vlasništvo Grada Duga Rese u zemljišnim knjigama i katastru upisan je najveći dio nekretnina osnivanjem nove zemljišne knjige za k.o. Duga Resa koja obuhvaća oko 4 200 nekretnina i to u urbanističkom središtu Grada Duga Rese. Kao vlasništvo nije upisan određeni manji broj nekretnina koje se u zemljišnim knjigama vode kao društveno vlasništvo a nalaze se na širem području Grada Duge Rese. U poslovnim knjigama ceste su unesene u vrijednosti ulaganja, a zbog završenog geodetskog snimanja nerazvrstanih cesta u ruralnom području Grada, Grad Duga Resa je u fazi sređivanja i dopune podataka u registru imovine, te povezivanja podataka iz registra s podacima evidentiranim u poslovnim knjigama. Stvorena je baza podataka (registar imovine za koju je riješeno vlasništvo) za evidentiranje i usklađivanje podataka o nekretninama iz registra s podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije.

Grad je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavio četiri zahtjeva za kupnju, darovanje ili korištenje imovine Republike Hrvatske. Zahtjevi se odnose na kupnju objekta Donji mlin, kupnju ili darovanje zemljišta, osnivanje prava građenja zbog sanacije odlagališta komunalnog otpada i davanje na korištenje zemljišta za potrebe organizacije tržnice za sezonsku prodaju proizvoda domaćih proizvođača. Do vremena obavljanja revizije dva zahtjeva nisu uvažena (osnivanje prava građenja zbog sanacije odlagališta komunalnog otpada i davanje na korištenje nekretnine za potrebe organizacije tržnice za sezonsku prodaju proizvoda domaćih proizvođača), a dva nisu odobrena te se nadopunjuje tražena dokumentacija.

Hipoteka je upisana na jednoj nekretnini koju je naslijedio kao ošasnu imovinu, a koja je u suvlasništvu Grada Duga Rese i supruge ostavitelja. Hipoteka u iznosu 11.500 EUR upisana je u korist poslovne banke. Vodi pet sudskih sporova vezanih uz nekretnine. Kao tužitelj vodi četiri sudska spora (radi predaje nekretnine u posjed, uspostave prijašnjeg stanja i zaštite od uznemiravanja), a kao tuženik vodi jedan sudski spor od 2006., za koji je drugostupanjski postupak u tijeku (revizija), radi povrata ulaganja (novčana tražbina) na temelju uloženi sredstava i rada u uređenje dvorca Bosiljevo.

Grad Duga Resa je ustrojio evidenciju (registar) imovine koja se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (evidencije zemljišta, poslovnih prostora i stanova u vlasništvu te jedinstvene baze podataka o nerazvrstanim cestama). Registar građevinskog zemljišta obuhvaća podatke o vlasništvu (naziv katastarske općine, broj katastarske čestice, broj zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišno-knjižne čestice, adresu katastarske čestice, namjenu i vrstu vlasništva). Koncem 2014. u registru zemljišta, iskazano je zemljište površine 270 638 m². Registar poslovnih prostora i stanova obuhvaća podatke o vlasništvu (naziv katastarske općine, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišno-knjižnog uložka, površinu, vrstu vlasništva, udio vlasništva, tereti, sudski sporovi i pravni osnov korištenja). Koncem 2014. u registru poslovnih prostora iskazano je 37 poslovnih prostora površine 5 176 m², a u registru stanova četiri stana površine 223 m². Evidencija (registar) imovine ne sadrži podatke o vrijednosti 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 te popisa nekretnina koji između ostalog mora sadržavati i vrijednost nekretnine. 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. Za unos imovine u poslovne knjige (u evidencijske svrhe) mogu se koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. 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.

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 dopuniti registar imovine s podacima o vrijednosti nekretnina. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za obavljanje procjena vrijednosti imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentiranja imovine u poslovne knjige i iskazivanja u financijskim izvještajima te unošenja procijenjenih vrijednosti u registar imovine.

- 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.

Do konca 2014. nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, jer nisu bile ostvarene pretpostavke za izradu iste. Izradom nove zemljišne knjige za k.o. Duga Resa 2 i nakon izrade Registra nekretnina kao baze podataka o vrsti i kvaliteti nekretnina stvoreni su preduvjeti za izradu planskih dokumenata. Gradsko vijeće je u lipnju 2015. donijelo Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Duge Rese od 2015. do 2017. Strategija sadrži popis propisa i odluka, analizu stanja upravljanja i raspolaganja imovinom, osnove korištenja i prodaje, trgovačka društva i ustanove u vlasništvu, stanje dokumentacije, vlasnički upis i praćenje imovine, viziju i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom te prikaz prioriternih aktivnosti za ostvarivanje ciljeva u upravljanju i raspolaganju imovinom. Također, do konca 2014. godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom lokalne jedinice nije donijet kao zaseban dokument, ali su godišnjim planom rada gradskog vijeća utvrđene aktivnosti u ovom području. Nakon usvajanja navedene Strategije, donesen je u lipnju 2015. Plan upravljanja i raspolaganja imovinom za 2015. (prodaja stanova na inicijativu najmoprimca, prodaja suvlasničkog dijela u kući s okućnicom, najam stanova i zakup poslovnih prostora, trajno održavanje poslovnih prostora, te briga i kontrola oko ispunjenja obveza zakupoprimaca oko održavanja i prodaja zemljišta koje nije namijenjeno za zadovoljenje potrebe Grada Duge Rese). Sredstva ostvarena prodajom nekretnina planira trošiti prvenstveno za održavanje nekretnina koje ostaju u vlasništvu, odnosno za nabavu novih.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem u vlasništvu utvrđeni su i internim aktima Grada Duge Rese odnosno Odlukom o stjecanju i raspolaganju nekretninama, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odlukom o visini zakupnine poslovnog prostora, Pravilnikom o davanju stanova u najam i Odlukom o visini najma.

Odlukom o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Duge Rese propisan je postupak, uvjeti i način stjecanja i raspolaganja, upotrebe i korištenja nekretnina te davanje u zakup, založno pravo, zasnivanje prava služnosti, stvarni tereti te pravo građenja na nekretninama u vlasništvu. Postupak davanja u najam stanova i davanja u zakup poslovnog prostora regulirani su posebnim općim aktom. Grad Duga Resa stječe nekretnine, otuđuje ih, daje u zakup i na drugi način njima raspolaže na temelju javnog natječaja ili oglašavanja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, odstupajući od tih pravila samo u slučaju kada je to zakonom ili ovom Odlukom propisano. Tržišnom cijenom smatra se cijena koju utvrdi gradonačelnik odnosno gradsko vijeće polazeći od prosječne cijene koja se može postići za nekretninu sličnih karakteristika (kvaliteta, lokacija, namjena i slično) ili podataka Porezne uprave o tržišnoj cijeni nekretnina na području Grada Duge Rese. Ukoliko je iz posebnih razloga zainteresiran za stjecanje točno određenih nekretnina (npr. za potrebe izgradnje građevina i opreme komunalne infrastrukture, razvoj poduzetništva, uklanjanje derutnih građevina, razvrgnuće suvlasničke zajednice i slično) primijenit će se postupak izravne pogodbe uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeni su uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Duge Rese i pravnih osoba u njenom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, kao i drugi odnosi u svezi sa zakupom poslovnog prostora.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, a zakupnina se određuje prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja. Iznimno od navedenog ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja u slučaju iz članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Duge Rese i tijelima državne uprave, bez javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci dodjele prostora na korištenje. Također, internim aktom Grad Duga Resa nije regulirao davanje na korištenje poslovnih prostora bez naknade.

Pravilnikom o davanju stanova u najam utvrđeni su uvjeti i kriteriji za davanje stanova u najam, postupak davanja, visina najamnine, prava i obveze ugovornih strana, te prestanak ugovora, a Odlukom o visini najamnine utvrđeno je da se zaštićena najamnina određuje u skladu s Uredbom o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine, a slobodno ugovorena najamnina iznosi od 5,00 do 10,00 kn/m².

Državni ured za reviziju predlaže donijeti interne akte kojima treba utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za dodjelu poslovnih prostora bez provođenja javnog natječaja te za davanje na korištenje poslovnih prostora bez naknade.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Duga Resa je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 44 poslovna prostora površine 5 477 m², 21 stanom površine 893 m² i zemljištem površine 270 638 m². Nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina. Vodi se evidencija o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvario je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 418.580,00 kn, najma stanova u iznosu 550.704,00 kn, prodaje stanova u iznosu 305.135,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 627.081,00 kn. U istom razdoblju ostvario je rashode za zakup poslovnog prostora u iznosu 232.149,00 kn.

Do konca 2014. Grad Duga Resa je imao u zakupu poslovni prostor površine 506 m² kojeg je davao na korištenje udrugama. Ugovor o zakupu zaključen je s trgovačkim društvom u stečaju, a Grad Duga Resa plaća zakupninu po cijeni 10,00 kn/m². U 2015. kupio je navedeni prostor na temelju ugovora o kupoprodaji za 301.000,00 kn.

Također, koristio je poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske površine 326 m² na temelju ugovora o korištenju zaključenog u veljači 2010. na pet godina, odnosno do veljače 2015., uz naknadu za korištenje 3,00 kn/m² mjesečno. Grad Duga Resa je sedam poslovnih prostora površine 301 m² dao u zakup i to Gradskom društvu crvenog križa 104 m², strankama 81 m², udrugama 72 m² i trgovačkom društvu u privatnom vlasništvu 44 m². Prostori su dani u zakup do 1. veljače 2015. odnosno do isteka ugovora kojeg je Grad Duga Resa zaključio s Republikom Hrvatskom, a na temelju ugovora bez plaćanja naknade uz obvezu prenamjene i uređenja poslovnog prostora po idejnom projektu i troškovniku na koji je suglasnost dao Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom te plaćanja tekućih troškova korištenja. Podnio je zahtjev za produženje ugovora zaključenog s Republikom Hrvatskom. Do zaključenja novog ugovora nije došlo, a svaki mjesec dobiva račun za zakup i plaća zakupninu, te je Grad Duga Resa u 2015. zaključio ugovore o zakupu s korisnicima koji su prostor koristili do veljače 2015. (osim s trgovačkim društvom u privatnom vlasništvu).

Grad Duga Resa za svoje potrebe i potrebe mjesnih odbora i vatrogasnog društva koristi sedam poslovnih prostora površine 1 024 m², a bez plaćanja zakupnine poslovni prostor površine 44 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Grada Duge Resa te šest poslovnih prostora površine 622 m² proračunski korisnici državnog proračuna i Karlovačka županija na temelju ugovora o plaćanju zajedničkih materijalnih troškova.

Sedam poslovnih prostora površine 1 436 m² dano je u zakup (tri poslovna prostora površine 185 m², je na temelju odluke poglavarstva iz 1998. dano na upravljanje trgovačkom društvu u vlasništvu Grada Duge Rese, a zakupnina je u cijelosti prihod trgovačkog društva, poslovni prostor površine 1 153 m² dan je u zakup na temelju ugovora zaključenog u 2012. nakon isteka ranijeg ugovora uz plaćanje zakupnine, poslovni prostor u naravi kuća površine 40 m² dan je u zakup na temelju ugovora iz 2002. za slikarski atelje i galeriju uz obvezu uređenja poslovnog prostora po idejnom i glavnom projektu Grada Duge Rese i plaćanje tekućih troškova korištenja, poslovni prostor površine 44 m² dan je u zakup trgovačkom društvu 2010. bez naknade do veljače 2015. uz obvezu prenamjene i uređenja poslovnog prostora i plaćanje režijskih troškova, a poslovni prostor površine 15 m² dan je 2011. u zakup trgovačkom društvu u stečaju uz ugovorenu zakupninu.

Dva poslovna prostora površine 81 m² koriste dvije političke stranke na temelju ugovora zaključenih početkom 2011. do veljače 2015. bez plaćanja naknade uz obvezu prenamjene i uređenja poslovnog prostora i plaćanja režijskih troškova. Grad Duga Resa je 21 poslovni prostor dao na korištenje udrugama (18 prostora udrugama, a po jedan prostor Turističkoj zajednici, Sportskoj zajednici i Gradskom društvu Crvenog križa) bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine uz plaćanje tekućih troškova korištenja, a Gradsko društvo crvenog križa i dvije udruge i uz obvezu prenamjene i uređenja poslovnog prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte. U 2015. s tri političke stranke i tri udruge (dvije udruge i Gradsko društvo Crvenog križa) zaključio je ugovore o zakupu, jer je zakup po ranijim ugovorima istekao. Ugovorena je zakupnina u iznosu 3,75 kn/m², a korisnici prostora podmiruju sve tekuće troškove korištenja.

Grad Duga Resa je početkom 2012. upravljao i raspolagao sa 152 stana od čega je 147 stanova u vlasništvu Republike Hrvatske, a pet stanova u vlasništvu Grada Duge Rese. U veljači 2011. zaključio je s Republikom Hrvatskom ugovor o prijenosu na upravljanje stambenim zgradama. Stanovi u vlasništvu Republike Hrvatske preneseni su na Grad Dugu Resu na upravljanje i privremeno korištenje na deset godina, bez naknade i to za zbrinjavanje osoba slabog imovinskog stanja i bivših nositelja stanarskih prava.

Od 2012. do 2014. na Republiku Hrvatsku preneseno je 130 stanova, a sa 17 stanova u vlasništvu Republike Hrvatske i dalje upravlja Grad Duga Resa. U 2014. Grad Duga Resa je prodao stan u svom vlasništvu površine 67 m², a prodaja je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu sa zakonskim odredbama i Odluke o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu. Ugovor o kupoprodaji zaključen je u iznosu 305.135,00 kn, a kupoprodajna cijena je utvrđena na temelju podataka Porezne uprave.

Koncem 2014. Grad Duga Resa je upravljao i raspolagao s 21 stanom površine 893 m² (u vlasništvu Republike Hrvatske 17 stanova površine 670 m² i četiri stana u vlasništvu Grada površine 223 m²) od kojih je devet stanova površine 301 m² dano u najam zaštićenim najamnicima, devet stanova površine 438 m² je dano u najam sa slobodno ugovorenim najamninom, dva stana površine 124 m² koriste se za službene potrebe, a jedan stan površine 30 m² nije u upotrebi (korisnik stana je zaštićeni najamnik koji je smješten u dom). Davanje stanova u najam zaštićenim najamnicima te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova, Pravilnika o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Duge Rese i Odluke gradskog poglavarstva o visini cijene najma.

Grad Duga Resa je od 2012. do konca 2014. prodao zemljište površine 10 158 m². Zaključeno je 35 ugovora kojima je kupoprodajna cijena utvrđena u iznosu 627.080,00 kn. Zemljište je prodano uz primjenu zakonskih odredbi i odredbi Odluke o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Duge Rese, odnosno putem javnog natječaja i na temelju tržišne vrijednosti utvrđene od strane ovlaštenog sudskog vještaka, a bez postupka javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda samo u slučajevima utvrđenim Zakonom i Odlukom. Koncem 2014. raspolagao je s 270 638 m² zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Duga Resa je imao 28 zaposlenika (20 u upravnim odjelima, tri dužnosnika i pet na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar dva upravna odjela u kojima je ustrojena Referada za katastar vodova i imovinu Grada. Na obavljanju navedenih poslova radi pet zaposlenika.

Za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom donio je šest pisanih poslovnih procesa te postupke kojima su detaljno utvrđeni poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom te ovlasti i odgovornosti zaposlenika za obavljanje i kontrolu navedenih poslova (proces utvrđivanja imovinsko pravnih odnosa, proces dodjele gradskih stanova u najam, proces davanja u zakup poslovnih prostora, proces kupnje, prodaje ili zamjene nekretnina, proces funkcionalnog korištenja imovine i proces izrade katastra vodova). Upravni odjeli podnose izvješće o svom radu Gradonačelniku, a Gradonačelnik podnosi izvješće Gradskom vijeću koji sadrže i izvješće o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Grad Karlovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Karlovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Grada Karlovca je 402 km². Utvrđena je pripadnost pojedinih naselja drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 52 naselja s ukupno 55 705 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 1.575.963.424,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 7.615.671,00 kn ili 0,5 %, a odnosi se na vrijednost imovine Grada Karlovca i proračunskih korisnika Grada Karlovca, od čega nefinancijska imovina u iznosu 1.275.951.669,00 kn i financijska imovina u iznosu 300.011.755,00 kn.

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

Tablica broj 10

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Karlovca 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)	98.326.400,00	114.107.888,00	121.706.770,00
2.	Građevinski objekti	979.683.995,00	1.065.048.255,00	1.045.218.051,00
3.	Imovina u pripremi	16.722.237,00	23.457.905,00	37.078.825,00
4.	Druga imovina	17.195.086,00	64.752.445,00	71.948.023,00
	Ukupno	1.111.927.718,00	1.267.366.493,00	1.275.951.669,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Karlovca koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 155.438.775,00 kn ili 14,0 % te koncem 2014. za 8.585.176,00 kn ili 0,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 1.275.951.669,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 81,9 %, zemljište s 9,5 %, druga imovina s 5,7 % i imovina u pripremi s 2,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju dječjeg vrtića i pripadajuće pristupne ceste, uži gradski prsten, auto kamp, opremu za dvoranu, stambeno-poslovni objekt, javnu rasvjetu i rekonstrukciju ulica. Radovi na izgradnji dječjeg vrtića su započeli i završili u 2014., a na uređenju okoliša zbog vremenskih uvjeta završili su početkom 2015. te je pribavljena uporabna dozvola koja je postala pravomoćna u ožujku 2015. Na temelju odluke Gradskog vijeća u lipnju 2015. zaključen je ugovor o prijenosu prava vlasništva na proračunskog korisnika. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu, postrojenja i opremu, knjige, umjetnička djela i druge izložbene vrijednosti, te prijevozna sredstva.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primitci za 2014. koji se odnose na prihode i primitke Grada Karlovca i proračunskih korisnika Grada Karlovca ostvareni su u iznosu 223.207.646,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora, prodaje i najma stanova, te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 3.101.502,00 kn, što čini 1,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 11

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	49.617,00	409.782,00	36.417,00
2.	Zakup poslovnih prostora	2.158.951,00	1.709.540,00	1.305.186,00
3.	Prodaja stanova	1.271.496,00	805.845,00	997.988,00
4.	Najam stanova	713.562,00	627.405,00	652.498,00
5.	Prodaja zemljišta	536.907,00	540.556,00	109.413,00
	Ukupno	4.730.533,00	4.093.128,00	3.101.502,00

Grad Karlovac je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 11.925.163,00 kn.

U tablici broj 12 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Grada Karlovca.

Tablica broj 12

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Karlovca 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	160	161	186
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	16 553	16 815	17 954
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	330	347	362
2.	Površina stanova u m ²	14 038	14 812	15 527
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	546 875	2 154 014	2 353 612

Broj i površina poslovnih prostora koncem 2014. sadrže podatke o poslovnim prostorima koje koriste mjesni odbori i gradske četvrti (u vlasništvu ili uzeti u zakup), a podaci koncem 2012. i 2013. ih ne sadrže. Zbog kupnje stanova, broj i površina stanova se znatno povećala. Površina zemljišta je iskazana prema podacima iz Registra imovine, a znatno povećanje površine je iskazano zbog unosa podataka nakon preoblikovanja zemljišnih knjiga za k.o. Karlovac I i k.o. Karlovac II.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходима i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostaloga, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje. Grad Karlovac je unutar izvanbilančnih zapisa evidentirao ulaganja u poslovne prostore i stanove koji nisu u vlasništvu Grada Karlovca i koncem 2014. iznose 1.441.102,00 kn.

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima Grada Karlovca koncem 2014. evidentirani su odnosno iskazani građevinski objekti (poslovni objekti, stambeni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u iznosu 1.045.218.051,00 kn i zemljišta u iznosu 121.706.771,00 kn (građevinsko zemljište u iznosu 85.699.624,00 kn, zemljište groblja u iznosu 35.873.878,00 kn i poljoprivredno zemljište u iznosu 133.269,00 kn). Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, na vrijednost poslovnih objekata se odnosi 25.361.472,00 kn ili 2,4 % i stambenih objekata 27.972.514,00 kn ili 2,7 %. Iskazana vrijednost građevinskih objekata i zemljišta se odnosi na građevinske objekte i zemljište na temelju podjele imovine bivše općine Karlovac za koje su od konstituiranja Grada Karlovca riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine, na građevinske objekte i zemljište stečeno kupnjom, darovanjem, predajom u vlasništvo, te na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Karlovca kao jedinice lokalne samouprave. U cilju utvrđivanja cjelovitih podataka o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati kontinuirano se provode aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, na utvrđivanju procijenjenih vrijednosti od strane ovlaštenih osoba ili Povjerenstva za procjenu imovine Grada Karlovca (interna procjena, usporedna metoda u kojoj su korištene, između ostalog, dostupne informacije o tržišnoj vrijednosti imovine te od Porezne uprave) i evidentiranju imovine u poslovnim knjigama te unošenju u Registar imovine. Najznačajnije aktivnosti su preoblikovanje zemljišnih knjiga za k.o. Karlovac I i k.o. Karlovac II (usklađeno stanje u zemljišnim knjigama i katastru) čime je obuhvaćeno područje užeg područja Grada Karlovca i upisan je kao vlasnik i posjednik većeg dijela svoje imovine koja je unesena u Registar imovine, te aktivnosti na pribavljanju dokumentacije o vrijednosti imovine unutar i izvan navedene dvije k.o. i evidentiranje u analitičkoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine (prometni objekti, spomenik kulture, kulturni objekti, sportski objekti, mrtvačnice, vrelovodi i zemljišta).

Nadalje, podneseni su zahtjevi za legalizaciju objekata i poduzimane su značajne aktivnosti na stjecanju građevinskih objekata i zemljišta (kupnja poslovnih prostora, stanova, izgradnja dva i rekonstrukcija jednog vrtića, izgradnja i opremanje sportske dvorane, kupnja i predaja u vlasništvo zemljišta).

Ustrojena je i vodi se analitička knjigovodstvena evidencija dugotrajne nefinancijske imovine Grada Karlovca po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Grad Karlovac je ustrojio Registar imovine u kojem su istovrsne jedinice imovine razvrstane u skupine imovine (portfelje), svaka jedinica imovine dobiva šifru, a vodi se u računalnom programu. Strategijom upravljanja imovinom Grada Karlovca bilo je određeno ustrojavanje deset skupina imovine. Ustrojeni Registar imovine se sastoji od 12 skupina imovine, a unutar pojedinih skupina utvrđene su podskupine: poslovni prostori (za potrebe Grada Karlovca, za zakup, hotel i hostel te vojarne), stanovi, sportski objekti, domovi, zemljišta, kulturni objekti i spomenici (kulturni objekti i spomenici), javne prometne površine (nerazvrstane ceste, parkirališta, trgovi i ostale javne prometne površine), javne zelene površine (parkovi, dječja igrališta i ostale javne zelene površine), groblja i mrtvačnice (groblja i mrtvačnice), infrastrukturni objekti (javna rasvjeta, vrelovodna mreža i ostali infrastrukturni sustavi), gradska trgovačka društva i gradske ustanove (gradska trgovačka društva i gradske ustanove). Do vremena obavljanja revizije u pojedine skupine odnosno podskupine (ostale javne prometne površine, dječja igrališta, javna rasvjeta, ostali infrastrukturni objekti te gradska trgovačka društva i gradske ustanove) nisu uneseni podaci, a u pojedine skupine odnosno podskupine (nerazvrstane ceste, parkirališta, trgovi, parkovi, ostale javne zelene površine) nije unesena vrijednost. U Registar imovine uneseni su podaci o imovini kojom upravlja i raspolaže, u slučaju otuđenja (prodaje) jedinica imovine se ne briše, već se vodi kao neaktivna, a u analitičkoj evidenciji je evidentirana imovina za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena je vrijednost. U Registru su nekretnine razvrstane na način da se u skupini zemljište unosi neizgrađeno zemljište, a u skupinama izgrađenih objekata unosi se i zemljište ispod i oko objekta, dok se u analitičkoj evidenciji oboje evidentira unutar skupine zemljište odvojeno od izgrađenih objekata. Registar imovine povezan je s analitičkom knjigovodstvenom evidencijom dugotrajne nefinancijske imovine (u Registar je unesen inventarni broj, a u analitičku evidenciju šifra jedinice imovine iz Registra imovine kod skupine poslovni prostori i stanovi te djelomično kod skupine zemljišta, stečenog od 2012. do 2014.) i postoji mogućnost povezivanja s programom Komunalni informacijski sustav za obračun naknada.

U skupini poslovni prostori i stanovi uneseni su propisani podaci (oznaka skupine imovine, naziv, broj zemljišno-knjižne čestice i zemljišno knjižnog uloška u koji je imovina upisana, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površina, vrijednost, ulica, mjesto, funkcija nekretnine (za ispunjavanje obveza Grada Karlovca), optimalna funkcija (za ostvarivanje prihoda-višak imovine), status vlasništva, način stjecanja (kupljeno, naslijeđeno, naslijeđeno-zatečeno), namjena, vrsta, stanje u kojem se imovina nalazi odnosno da li je potrebno održavanje, dodatna ulaganja, rekonstrukcija ili restauratorsko-konzervatorski radovi, vrsta imovine, te dodatni podaci (vlasnik, upravitelj, u čijoj je bilanci prikazan, korisnik te napomena u kojoj su unošeni podaci o darovateljima, prodavateljima, brojevi ugovora i drugi podaci), inventarni broj, djelatnost te karakteristike (detaljan opis stanova-smještaj, površina, broj soba, zona, kat, tip grijanja, korisnik i detaljan opis poslovnih prostora- smještaj, površina, godina izgradnje, djelatnost), podaci o prihodima i rashodima po jedinici imovine (kod poslovnih prostora prihodi i troškovi zakupnine, pričuve i troškova upravljanja, a kod stanova prihodi i troškovi najamnina, pričuva i ulaganja vlasnika), osim što kod pojedinih jedinica imovine nedostaje vrijednost (jer nije utvrđena), podaci o zakupniku poslovnog prostora i najmprimcu stanova ili podaci nisu ažurirani (primjerice ako je istekao ugovor o zakupu).

U Registar imovine uneseno je 327 stanova u vrijednosti 68.504.889,00 kn, a u poslovnim knjigama evidentirano je 95 stanova u vrijednosti 27.972.514,00 kn. Za stanove koji su uneseni u poslovne knjige riješeni su imovinsko-pravni odnosi i povezani su s Registrom imovine, a u Registar imovine uneseni su i stanovi, koji su nesporno u vlasništvu Grada Karlovca, ali dokumentaciju kojom se dokazuje pravo vlasništva Grad Karlovac ne posjeduje ili nije podobna za zemljišnoknjižnu provedbu. Kod provođenja godišnjeg popisa nekretnina za 2015. poduzete su aktivnosti na evidentiranju stanova u poslovne knjige i iskazivanju u financijskim izvještajima. U skupini zemljišta uneseni su propisani podaci, osim podataka o prihodima i rashodima. 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, popis nekretnina između ostalog mora sadržavati vrijednost nekretnina i druge podatke (prihodi i rashodi po jedinici imovine kako je u Registru imovine Grada Karlovca i predviđeno). Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa izvan k.o. Karlovac I i k.o. Karlovac II te plan aktivnosti za obavljanje procjena vrijednosti imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentiranja imovine u poslovne knjige i iskazivanja u financijskim izvještajima te unošenja propisanih podataka u Registar imovine nisu doneseni.

Grad Karlovac vodi 55 sudskih sporova, od kojih u 44 je tuženik radi utvrđivanja prava vlasništva, utvrđivanja naknade za izvlaštenu imovinu, poništenja rješenja o naknadi za deposedirano zemljište, razvrgnuća suvlasništva i predaje u posjed imovine, a u 11 je tužitelj radi utvrđivanja prava vlasništva i ispravka upisa i predaje u posjed poslovnog prostora. Založno pravo u korist poslovne banke upisano je na dvije nekretnine, u prosincu 2006. na zgradi hotela danaj u zakup na 50 godina, za osiguranje potraživanja od zakupnika na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju za 3.900.000,00 EUR, te u svibnju 2002. na zemljištu za sport i rekreaciju u iznosu 1.310.000,00 kn za osiguranje kredita dodijeljenog dječjem odmaralištu koji je otplaćen u 2008. i poduzete su aktivnosti za brisanje založnog prava.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama Grada Karlovca. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi odnosno kojom Grad Karlovac upravlja i raspolaže.

Grad Karlovac je kroz Projekt 100 i 200 Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom podnio osam zahtjeva s potrebnom dokumentacijom za kupnju, osnivanje prava građenja, služnost i darovanje imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Zahtjevi se odnose na poslovnu zgradu u kojoj su smješteni upravni odjeli Grada Karlovca i tijela gradske uprave je koriste od 1978., dvije poslovne zgrade (u jednoj je suvlasnik) koje su dane na korištenje Gradu Karlovcu za smještaj eksponata odnosno rekvizita njegovih proračunskih korisnika, nekretnine na kojima je izgrađena zgrada društvenog doma 1968. te je koristi Grad Karlovac i njegovi pravni prednici za mjesnu samoupravu, bivšu vojarnu Lušćić predviđenu generalnim urbanističkim planom kao mješovito stambeno-javna namjena, dva vojna skladišta predviđena prostornim planom kao zona sportsko-rekreacijske namjene i gospodarske namjene, te zemljište unutar sportsko-rekreacijskog centra i za pristupnu cestu za dječji vrtić. Na temelju ugovora iz svibnja i srpnja 2015. Republika Hrvatska darovala je Gradu Karlovcu suvlasničke dijelove dviju katastarskih čestica zemljišta za izgradnju pristupne prometnice dječjem vrtiću.

Gradu Karlovcu je na temelju ugovora bilo dodijeljeno 12 stanova u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje na rok pet godina odnosno do 18. prosinca 2014. za smještaj obitelji teškog socijalnog, imovinskog i zdravstvenog statusa. U srpnju 2014. Grad Karlovac je dostavio Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom zahtjev da se ugovor produži na rok pet godina, za 11 stanova koji se koriste po zaključenom ugovoru te dva stana koja nisu bila dodijeljena, dostavio je požurnice tijekom 2014. i 2015., ali do konca 2015. Grad Karlovac nije zaprimio odgovor od nadležnog ureda.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i usklađivanju podataka u zemljišnim knjigama i katastru, na utvrđivanju procijenjenih vrijednosti imovine, evidentiranju do sada neevidentirane imovine u poslovnim knjigama i iskazivanju u financijskim izvještajima te obaviti cjeloviti popis imovine kojom Grad Karlovac upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu s zakonima i drugim propisima. Predlaže se dopuniti Registar imovine Grada Karlovca na način i s podacima propisanim za registar državne imovine te ga u cijelosti povezati s analitičkom knjigovodstvenom evidencijom Grada Karlovca kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad Karlovac raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (izvješće o izvršenju strategije, strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa izvan k.o. Karlovac I i Karlovac II te plan aktivnosti za obavljanje procjena vrijednosti imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi i evidentiranja imovine u poslovne knjige i iskazivanja u financijskim izvještajima te unošenja propisanih podataka u Registar imovine.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Grad Karlovac je u srpnju 2007. donio Strateški plan upravljanja imovinom Grada Karlovca koji je izrađen u okviru Projekta reforme lokalne samouprave kroz model Upravljanje imovinom, a u skladu s Memorandumom o razumijevanju potpisanim u travnju 2004. između Američke agencije za međunarodni razvoj i Grada Karlovca. Strateškim planom utvrđena je misija, osnovna načela, mjere, smjernice i nositelji aktivnosti unaprjeđenja i upravljanja gradskom imovinom te plan aktivnosti upravljanja portfeljima. Misija Strateškog plana je sustavno i planirano upravljati raznolikim portfeljima imovine, optimalno koristiti imovinu potrebnu za obavljanje temeljnih zadaća Grada Karlovca i maksimalizirati koristi od viška imovine, služiti se imovinom za ostvarivanje gospodarskih i socijalnih ciljeva Grada Karlovca, vodeći računa o zadovoljavanju socijalnih i kulturnih potreba građana danas i u budućnosti.

Osnovna načela su utemeljena na razvrstavanju nekretnina prema namjeni (obvezna, diskrecijska i imovina za ostvarivanje prihoda). Prepoznato je deset portfelja: poslovni prostori, stanovi, zemljišta i javne površine (utvrđeni kao prioritetni), sportski objekti, domovi, kulturni objekti i spomenici, groblja i mrtvačnice te električne instalacije i javna rasvjeta. Uz portfelje, posebno su obrađeni nacionalizirani objekti i komunalna infrastruktura. Za svaki portfelj navedene su strateške mjere koje je potrebno provesti i njihovi očekivani rezultati, a aktivnosti za ostvarivanje strateških mjera precizirane su u Akcijskom planu. Rokovi za provođenje aktivnosti utvrđeni su do konca 2011., a pojedine aktivnosti se provode trajno. Nadalje, utvrđeno je da je za uspješnu provedbu Strateškog plana neophodno isti stalno pratiti, da je potrebno ažurirati sve nastale aktivnosti i po potrebi ih revidirati uvažavajući novonastale uvjete, te je dana preporuka da se najmanje jednom godišnje obavlja revizija uz odgovarajući izvještaj o provedbi za Gradonačelnika i Gradsko vijeće (da li se ostvaruje misija, da li se primjenjuju načela, te da li se ostvaruje Akcijski plan). Godišnje revizije i izvještaji o provedbi nisu sastavljeni i nisu ažurirane aktivnosti uvažavajući novonastale uvjete. Grad Karlovac nije donosio godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom.

Grad Karlovac je od 2012. do 2014. kupovao i prodavao poslovne prostore, stanove i zemljišta, davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, uzimao poslovne prostore u zakup i dobivao na korištenje bez naknade, davao stanove u najam i na korištenje bez naknade te dobivao na korištenje bez naknade, obavljao zamjene zemljišta, dobivao i prenosio prava vlasništva bez naknade nad zemljištima (trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno Grada Karlovca i proračunskom korisniku Grada Karlovca), prenosio prava vlasništva bez naknade nad poslovnim objektima (proračunskim korisnicima Grada Karlovca) te dobivao prava vlasništva nad stanovima.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Karlovca utvrđeni su i internim aktima Grada Karlovca odnosno Odlukom o upravljanju nekretninama (do 2014.), Odlukom o raspolaganju nekretninama (od 2014.), Odlukom o upravljanju poslovnim prostorom, Odlukom o prodaji poslovnih prostora, Odlukom o smanjenju visine zakupnine za poslovne prostore, Pravilnikom o najmu stanova u vlasništvu Grada Karlovca i Pravilnikom o mjerilima za utvrđivanje iznosa slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Karlovca.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca utvrđeno je da odluke o raspolaganju (prodaji, zamjeni, darovanju, osnivanju prava služnosti, pravu građenja i založnog prava, najmu, zakupu, koncesiji, upotrebi ili korištenju bez plaćanja naknade, razvrgnuću suvlasničke zajednice, ulogu u temeljni kapital pri osnivanju trgovačkog društva, odnosno kasnijeg povećanja temeljnog kapitala, ulogu u ortaštvo, unosu u imovinu ustanove pri osnivanju ili naknadno) donose Gradsko vijeće ili Gradonačelnik, u skladu s propisima, ovisno o vrijednosti pojedinačne transakcije. Nekretninama se raspolaže na temelju javnog natječaja i uz tržišnu naknadu, osim u zakonom propisanim slučajevima ili kada je to u javnom interesu ili zbog prirode pravnog odnosa. Javni natječaj može se provesti prikupljanjem pisanih ponuda ili usmenim nadmetanjem. Oglas o javnom natječaju objavljuje se u javnom tisku i na internetskoj stranici Grada Karlovca, a može se objaviti i u drugim medijima.

Utvrđeni su uvjeti i postupci prodaje nekretnina: što mora sadržavati tekst javnog natječaja, rok za dostavu pisanih ponuda odnosno prijava, rok za plaćanje kupoprodajne cijene, upisi prava vlasništva, postupci kod odustajanja ponuditelja ili Grada Karlovca, postupci kod dostave ponuda s istim kupoprodajnim cijenama, te dostava obavijesti o rezultatima javnog natječaja, koji se na odgovarajući način primjenjuju i na druge oblike raspolaganja nekretninama. Nadalje, utvrđene su posebne odredbe o pravu građenja koje se odnose na javni natječaj, provođenje odabira, pojašnjenja ponuda, kriteriji za odabir ponude, uvjeti prenošenja stečenog prava, te uvjeti i vrijeme prestanka prava građenja. Utvrđene su posebne odredbe o prodaji stanova osobama sa statusom zaštićenog najmoprimca i najmoprimca sa slobodno ugovorenom najamninom u stanovima u vlasništvu Grada Karlovca. Stanovi se prodaju po tržišnoj cijeni, zaštićeni najmoprimci ih mogu kupiti bez javnog natječaja, dok za najmoprimce sa slobodno ugovorenom najamninom treba provesti javni natječaj prikupljanjem pisanih ponuda. Nadalje, utvrđeni su uvjeti i rokovi plaćanja ovisno o plaćanju kupoprodajne cijene odjednom ili u obrocima. Odlukom nisu utvrđeni uvjeti, ovlasti, procedure i kriteriji za zamjenu, darovanje, osnivanje prava služnosti i založnog prava, upotrebu ili korištenje bez provođenja javnog natječaja i bez plaćanja naknade, razvrgnuće suvlasničke zajednice, unos u imovinu ustanove pri osnivanju ili naknadno te uvjeti za povremeno i privremeno korištenje poslovnih prostora.

Odlukom o upravljanju poslovnim prostorom utvrđena su tijela i način upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu Grada Karlovca, odnosno prostora na kojima Grad Karlovac ima pravo raspolaganja i korištenja, početna zakupnina kao i međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika na temelju zakupnog odnosa. Poslovni prostor daje se u zakup na temelju javnog natječaja. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora donosi Povjerenstvo koje imenuje Gradonačelnik. Ovlaštena tijela za davanje u zakup poslovnog prostora su Gradonačelnik, Povjerenstvo za poslovni prostor, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i Upravni odjel za proračun i financije. Obavljanje administrativno-tehničkih, financijskih i ostalih stručnih poslova u upravljanju poslovnim prostorima povjerena su trgovačkom društvu u suvlasništvu Grada Karlovca. Utvrđeno je da je visina početne zakupnine po m² poslovnog prostora jednaka umnošku broja bodova određenog prostora i vrijednosti boda, a broj bodova određenog prostora određuje se ovisno o djelatnosti i zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Karlovca i tijelima državne uprave, bez javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci za dodjelu prostora na korištenje. Odlukom o smanjenju visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Karlovca iz ožujka 2013. utvrđeno je da se u okolnostima iznimno otežanih uvjeta poslovanja zbog loših ekonomskih prilika na tržištu i gospodarske krize u Republici Hrvatskoj donosi mjera smanjenja visine zakupnina i ovisno o djelatnostima iznosi 5,0 % ili 50,0 %. Odlukom o prodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Karlovca uređeni su uvjeti i postupci prodaje 14 poslovnih prostora te popis poslovnih prostora za prodaju.

Pravilnikom o najmu stanova u vlasništvu Grada Karlovca propisani su uvjeti, mjerila i postupak za davanje u najam stanova te druga pitanja u vezi gradskih stanova. Gradski stanovi daju se u najam na temelju opće liste reda prvenstva i liste reda prvenstva za mlade. Liste reda prvenstva utvrđuju se u skladu s mjerilima iz Pravilnika, a na temelju provedenog javnog natječaja. Mjerila se izražavaju u bodovima.

Natječaj se raspisuje svake tri godine, a postojeće liste reda prvenstva primjenjuju se do utvrđivanja novih. Izvan reda prvenstva gradski stan se može dati u najam osobi koja se nalazi u izuzetno teškom socijalnom ili zdravstvenom položaju, osobi koja na području znanosti, kulture, sporta, umjetnosti i slično ostvaruje rezultate rada od značaja za Grad Karlovac te osobama čija je stručnost i radna angažiranost bitna za funkcioniranje gradske uprave te trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu Grada Karlovca i osobi kojoj se daje manji stan nakon što više ne ispunjava uvjete za najam većeg kojeg je do tada koristila. Prema Pravilniku o najmu stanova u vlasništvu Grada Karlovca za korištenje gradskog stana najmoprimac je dužan plaćati zaštićenu, odnosno slobodno ugovorenu najamninu, a Pravilnikom o mjerilima propisana su mjerila i način za utvrđivanje slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Grada Karlovca.

Državni ured za reviziju predlaže sastaviti izvještaj o provedbi Strateškog plana upravljanja imovinom Grada Karlovca, te uvažavajući novonastale uvjete protekom dugog vremenskog razdoblja od donošenja Strateškog plana (preoblikovanje zemljišnih knjiga, promjene propisa) donijeti novu strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Karlovca. Nadalje, predlaže se donošenje godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije, a u svrhu praćenja ostvarenja strategije i godišnjeg plana (da li se ostvaruje misija, da li se primjenjuju načela te da li se ostvaruje akcijski i godišnji plan) sastavljati izvješća o provedbi i podnositi ih Gradonačelniku i Gradskom vijeću. Predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za dodjelu poslovnih prostora bez provođenja javnog natječaja i bez plaćanja naknade te na privremeno i povremeno korištenje. Također, predlaže se utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Grad Karlovac 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 Karlovac je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 186 poslovnih prostora površine 17 954 m², 362 stana površine 15 527 m² i građevinskim zemljištem površine 2 353 612 m². Grad Karlovac je utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina u Registru imovine organiziranom kroz 12 portfelja. U Registru imovine uneseni su podaci o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja kod skupine poslovni prostori (prihodi i troškovi zakupnine, pričuva i troškovi upravljanja) i kod stanova (prihodi i troškovi najamnina, pričuva i ulaganja vlasnika) po svakoj jedinici nekretnine, kroz analitičku evidenciju potraživanja dostupni su podaci o prihodima od zakupa i najma po pojedinom zakupniku i najmoprimcu, a kroz izvješće o ostvarenju Programa održavanja i dodatnih ulaganja na poslovnim prostorima i stanovima dostupni su podaci o rashodima po pojedinoj jedinici imovine.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje poslovnog prostora u iznosu 495.818,00 kn, zakupa poslovnog prostora u iznosu 5.173.677,00 kn, prodaje stanova u iznosu 3.075.330,00 kn, najma stanova u iznosu 1.993.465,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.186.875,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 60.000,00 kn, zakup poslovnih prostora u iznosu 257.350,00 kn, kupnju stanova u iznosu 11.639.170,00 kn i nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 6.779.798,00 kn.

U razdoblju od 2012. do 2014. Grad Karlovac je prodao pet poslovnih prostora. Poslovni prostor (podrumski) površine 76 m² i devastirana područna škola prodani su nakon provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a tri poslovna prostora površine 61 m² u 2014. po objavljenom pozivu uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbi Odluke Gradskog vijeća o prodaji (14 poslovnih prostora). Ostvaren je ukupni prihod u iznosu 495.818,00 kn. Tri poslovna prostora prodana su na obročnu otplatu (60, 120 ili 240 mjesečnih anuiteta), ugovori su zaključeni u lipnju 2014. te nedospjela potraživanja koncem 2014. iznose 476.561,00 kn.

U navedenom razdoblju Grad Karlovac je kupio nekretninu (poslovni prostor) površine 91 m² (u naravi prizemlje društvenog doma). Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je s trgovačkim društvom u prosincu 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 60.000,00 kn. Kupnja poslovnog prostora obavljena je za potrebe uređenja društvenog doma u prigradskom naselju na temelju odluke Gradskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta Grada Karlovca.

Od ukupno 186 poslovnih prostora površine 17 954 m² u vlasništvu Grada Karlovca je 122 poslovna prostora površine 14 485 m², 59 poslovnih prostora površine 3 021 m² je imovina za koju se vode postupci povrata sada na korištenje Gradu Karlovcu, poslovni prostor površine 570 m² je u suvlasništvu s Republikom Hrvatskom i koristi ga na temelju ugovora o pravu korištenja bez naknade, a četiri poslovna prostora površine 278 m² uzeta su u zakup za rad mjesnih odbora i gradskih četvrti.

Grad Karlovac za svoje potrebe koristi 40 poslovnih prostora površine 6 575 m². Za smještaj gradske uprave koristi dvije upravne zgrade (dva poslovna prostora) površine 3 644 m², od kojih je upravna zgrada površine 2 855 m² u vlasništvu Grada Karlovca, a upravna zgrada površine 789 m² je u vlasništvu Republike Hrvatske i Grad Karlovac je dostavio zahtjev Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom. Za obavljanje djelatnosti gradskih četvrti i mjesnih odbora koristi 38 poslovnih prostora površine 2 931 m² od kojih 32 poslovna prostora površine 2 518 m² u vlasništvu Grada Karlovca koristi 24 mjesna odbora i osam gradskih četvrti, dva poslovna prostora površine 135 m² za koje se vode postupci povrata, a sada na korištenju Gradu Karlovcu koriste dvije gradske četvrti, a koncem 2014. u zakupu ima četiri poslovna prostora površine 278 m² za obavljanje djelatnosti dva mjesna odbora i dvije gradske četvrti. Poslovni prostori zakupljeni su od fizičkih osoba, trgovačkog društva u privatnom vlasništvu i u suvlasništvu Grada Karlovca te udruge na temelju ugovora zaključenih na vrijeme jedne ili pet godina uz mogućnost produženja uz uvjet upotrebe. U razdoblju od 2012. do 2014. ostvareni su rashodi za zakup navedenih prostora u iznosu 257.350,00 kn.

Poslovni prostor površine 61 m² koristi proračunski korisnik Grada Karlovca (dječji vrtić) na temelju ugovora zaključenog nakon isteka prethodnog uz plaćanje zakupnine.

Nadalje, 11 poslovnih prostora površine 1 356 m² koriste proračunski korisnici državnog proračuna i proračuna Karlovačke županije, vijeće nacionalne manjine i vjerska zajednica od kojih pet poslovnih prostora površine 493 m² bez plaćanja zakupnine i bez provedenog javnog natječaja (dva površine 219 m² koristi proračunski korisnik Karlovačke županije i dva površine 135 m² koristi proračunski korisnik državnog proračuna pri čemu ugovori kojima bi se regulirali međusobna prava i obveze korisnika poslovnih prostora i Grada Karlovca nisu zaključeni te poslovni prostor površine 139 m² koristi vjerska zajednica na temelju ugovora iz 2007.) i šest poslovnih prostora površine 863 m² uz plaćanja zakupnine (tri površine 648 m² koriste proračunski korisnici državnog proračuna, dva površine 124 m² koriste proračunski korisnik i ustanova Karlovačke županije i jedan površine 91 m² vijeće nacionalne manjine) na temelju zaključenih ugovora nakon provedenih javnih natječaja odnosno pisanih očitovanja nakon isteka ranijih ugovora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinica 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 općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Sedam poslovnih prostora površine 702 m² koriste političke stranke na temelju zaključenih ugovora, a nakon provedenih javnih natječaja ili pribavljenih pisanih očitovanja nakon isteka ranijih ugovora i uz plaćanje zakupnine (od 7,50 kn do 9,00 kn po m²).

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora dano je u zakup na temelju ugovora zaključenih nakon provedenih javnih natječaja ili pribavljenih pisanih očitovanja nakon isteka ranijih ugovora 66 poslovnih prostora površine 3 812 m² uz plaćanje zakupnine pri čemu kod devet poslovnih prostora dijelovi poslovnih prostora površine 843 m² (uglavnom podrumski prostori) nisu dani u zakup. U zakup nije dano 40 poslovnih prostora površine 2 704 m². Za tri poslovna prostora površine 238 m² vode se sudski sporovi, na tri poslovna prostora površine 70 m² je zabrana prava raspolaganja, tri poslovna prostora površine 35 m² su u suvlasništvu s fizičkim osobama, a za poslovni prostor površine 106 m² neriješeni su imovinsko-pravni odnosi. Nadalje, pet poslovnih prostora površine 396 m² su ruševni i nisu poduzimane aktivnosti za uređenje. Sedam poslovnih prostora površine 686 m² su nakon provedenih javnih natječaja dani u zakup u 2015., za 17 poslovnih prostora površine 1 107 m² provedeni su postupci javnog natječaja, ali nije bilo zainteresiranih, a poslovni prostor površine 66 m² (za koji je proveden javni natječaj na koji nije pristigla ponuda) će biti kandidiran za EU inkubator.

Nadalje, 21 poslovni prostor površine 1 901 m² koriste udruge od kojih 12 poslovnih prostora površine 794 m² na temelju zaključenih ugovora, a nakon provedenih javnih natječaja ili pisanih očitovanja nakon isteka ranijih ugovora uz plaćanje zakupnine i poslovni prostor površine 47 m² koristi Gradsko društvo crvenog križa Grada Karlovca na temelju zaključenog ugovora o pravu osobne služnosti. Poslovni prostor površine 142 m², Centar za mlade, čiji rad je utvrđen trogodišnjim Programom za mlade, misijom, vizijom i ciljevima Centra, dan je nakon provedenih godišnjih javnih natječaja dvjema udrugama na temelju ugovora o vođenju projekta Centra za mlade, Sporazuma o partnerstvu udruga i Pravilnikom o korištenju Centra kojim su utvrđeni načini i uvjeti korištenja, a korisnici mogu biti udruge mladih i za mlade, druge udruge koje nude sadržaje za mlade i udruge civilnog društva, razne obrazovne institucije, lokalne jedinice i Savjet mladih Grada Karlovca.

Nadalje, sedam poslovnih prostora površine 918 m² koristi pet udruga i dvije zajednice udruga bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine (od kojih poslovni prostor površine 97 m² koristi jedna udruga na temelju ugovora zaključenog 2006. na neodređeno vrijeme, poslovni prostor površine 60 m² koristi zajednica udruga i jedna udruga na temelju ugovora zaključenog 2009. na neodređeno vrijeme, poslovni prostor u suvlasništvu s Republikom Hrvatskom površine 570 m² koji je Grad Karlovac dobio na korištenje bez naknade za smještaj udruga koristi zajednica sedam udruga na temelju ugovora zaključenog 2010. na neodređeno vrijeme, tri poslovna prostora površine 113 m² koriste dvije udruge na temelju zaključenih ugovora 2013. na vrijeme pet odnosno deset godina i poslovni prostor površine 78 m² koristi udruga bez zaključenog ugovora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

U razdoblju od 2012. do 2014. Grad Karlovac je stekao 49 stanova, od čega 47 stanova kupnjom i dva je primio na dar. Javni pozivi za kupnju stanova (jedan u 2012. i jedan u 2013.) objavljeni su u lokalnom tjedniku. Prikupljene ponude je ocijenilo Povjerenstvo, procjene su obavile ovlaštene osobe i zaključeni su ugovori o kupoprodaji uz primjenu odredbi Odluke o upravljanju nekretninama (do 2014.) odnosno Odluke o raspolaganju nekretninama Grada Karlovca (od 2014.). U razdoblju od 2012. do 2014. ostvareni su rashodi za kupnju stanova u ukupnom iznosu 11.639.170,00 kn. Grad Karlovac je u 2012. prodao jedan stan (kuću). Procjenu je obavio ovlaštenu sudski vještak, a zaključen je ugovor o kupoprodaji sa zaštićenim najmoprimcem. U ranijim godinama Grad Karlovac je prodao stanove na obročnu otplatu i koncem 2014. potraživanja iznose 8.330.624,00 kn. U razdoblju od 2012. do 2014. ostvaren je prihod od prodaje stanova u ukupnom iznosu 3.075.330,00 kn

Koncem 2014. Grad Karlovac je upravljao i raspolagao s 362 stana (339 stana u vlasništvu Grada Karlovca i 23 stana za koje se vodi postupak za povrat imovine) površine 15 527 m², od kojih je 77 stanova površine 3 602 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, 254 stana površine 10 771 m² dan je u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, četiri stana površine 257 m² dano je za službene potrebe, 14 stanova površine 546 m² koristi se bespravno, a 13 stanova površine 352 m² su izvan upotrebe (jedan je u fazi uređenja, jedan je vraćen koncem 2014., jedan je zapečaćen od HZZO i deset je neuvjetno). U razdoblju od 2012. do 2014. davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavljeno je uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Pravilnika o najmu stanova u vlasništvu Grada Karlovca.

Grad Karlovac je koncem 2015. raspolagao prema podacima unesenim u Registar nekretnina s 2 353 612 m² zemljišta, od čega se na izgrađeno građevinsko zemljište (ceste, javne zelene površine, groblja, parkove, parkirališta, trgove) odnosi 1 870 267 m², a na neizgrađeno građevinsko zemljište 483 345 m².

Od 2012. do konca 2014. stekao je zemljišta (kupnjom, predajom u vlasništvo, prenošenjem prava vlasništva bez naknade i darovanjem) površine 67 714 m² i otuđio zemljišta (prodajom, razvrgnućem suvlasništva i prenošenjem prava vlasništva bez naknade) površine 8 183 m². Kupnja zemljišta obavljena je za nastavak i realizaciju projekta rekonstrukcije bloka oružane s podzemnom garažom, za izgradnju sadržaja sportske i rekreacijske namjene, objedinjavanje vlasništva, za izgradnju i rekonstrukciju vrtića, cesta i nogostupa, a na temelju odluke Gradonačelnika uz primjenu odredbi Statuta Grada Karlovca. Zaključeno je 14 ugovora o kupoprodaji 30 zemljišta.

Gradu Karlovcu je preneseno u vlasništvo odnosno posjed neizgrađeno zemljište uz primjenu odredbi Zakona o prostornom uređenju kojima je propisano da vlasnik neizgrađenog i neopterećenog zemljišta na kojemu je urbanističkim planom uređenja planirano građenje infrastrukture ili građevine javne namjene koje ne može biti vlasnik odnosno na kojemu se ne može graditi jer se ne može formirati građevna čestica u skladu s detaljnim planom uređenja može to zemljište prenijeti u vlasništvo jedinice lokalne samouprave. Za preneseno zemljište vlasniku pripada naknada u visini tržišne vrijednosti, a Grad Karlovac je dužan naknadu isplatiti najkasnije u roku dvije godine od dana prijenosa zemljišta odnosno zaključenja ugovora. Postupci se vode u Uredu državne uprave koji na prijedlog vlasnika sazivaju rasprave u svrhu sporazumnog utvrđivanja naknade, a u slučaju da se ne postigne sporazum, naknada se po zahtjevu vlasnika utvrđuje u izvanparničnom postupku. Gradu Karlovcu je za namjene utvrđene provedbenim i detaljnim planom uređenja naselja na temelju 16 sporazuma predano 19 zemljišta, a na temelju pet izjava predano je u vlasništvo 13 zemljišta za koje nije postignut sporazum o naknadi. Elaborate o procijenjenim vrijednostima zemljišta koji su predmet ugovora o kupoprodaji i predaje u vlasništvo izradile su ovlaštene osobe. Ostvareni su rashodi po ugovorima o kupoprodaji i po sporazumima u iznosu 6.779.798,00 kn, a rashodi budućeg razdoblja koji se odnose na neisplaćene iznose po sporazumima (za koje Grad Karlovac ima obvezu isplate u roku dvije godine) koncem 2014. iznose 4.800.553,00 kn. Gradu Karlovcu je darovano zemljište za rekonstrukciju raskrižja te mu je preneseno pravo vlasništva nad zemljištima za rekonstrukciju ceste s izgradnjom nogostupa i parkirališta.

Nadalje, Grad Karlovac je u navedenom razdoblju otuđio (prodajom, razvrgnućem suvlasništva i prenošenjem prava vlasništva bez naknade) zemljišta površine 8 183 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju zaključenih ugovora o kupoprodaji po provedenim javnim natječajima, početna cijena zemljišta utvrđena je na temelju elaborata o procijenjenoj vrijednosti, a zemljišta su prodana uz primjenu odredbi zakona i drugih propisa. Nadalje, zaključivani su ugovori o razvrgnuću suvlasništva nad nekretninama (koje je nastalo bez volje stranaka, a u postupku preoblikovanja zemljišnih knjiga za k.o. Karlovac II), a obavljeno je na način da su suvlasnici isplatili naknadu Gradu Karlovcu. U razdoblju od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi u ukupnom iznosu 1.186.875,00 kn.

Grad Karlovac je prenosio prava vlasništva na zemljištima bez naknade na trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske za rekonstrukciju cesta i izgradnju rotora, trgovačkom društvu u vlasništvu Grada Karlovca u svrhu realizacije Projekta oformljenja građevne čestice, građenje sifonskog prijelaza preko rijeke Korane i građenje pristupnog puta te proračunskom korisniku Grada Karlovca za potrebe rekonstrukcije objekta vrtića i jaslica te je stekao pravo vlasništva na zemljištima (prijenosom prava vlasništva bez naknade ili darovanjem) od proračunskog korisnika Grada Karlovca za rekonstrukciju ceste s izgradnjom parkirališta i pravnih osoba za izgradnju prometnica i rekonstrukciju raskrižja.

Državni ured za reviziju predlaže regulirati međusobna prava i obveze korisnika poslovnih prostora i Grada Karlovca u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Karlovac je imao 141 zaposlenika (138 u upravnim odjelima i tri dužnosnika). Grad Karlovac od listopada 2013. ima ustrojen Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom, a na obavljanju navedenih poslova radi 15 zaposlenika Upravnog odjela (koji su u razdoblju od 2012. do 2014. obavljali i poslove za pravne osobe za upravljanje vodama i cestama u vlasništvu Republike Hrvatske).

Upravni odjel podnosi izvješće o svom radu Gradonačelniku, a Gradonačelnik Gradskom vijeću koji sadrže i izvješće o upravljanju imovinom. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se najvećim dijelom unutar Upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja nekretninama, Grad Karlovac je u 2013. donio tri poslovna procesa unutar kojih su utvrđeni postupci i to Proces prodaje gradske imovine i kupnje nekretnina (tri postupka), Proces gospodarenja stanova (četiri postupka) i Proces gospodarenja zemljištem, javnim površinama i poslovnim prostorom (dva postupka) kojima su utvrđeni ciljevi, glavni rizici, opis aktivnosti, odgovornosti i ovlaštenja. Dostupni su zaposlenicima na intranet stranici Grada Karlovca.

U Uredu za poslove gradonačelnika imenovana je unutarnja revizorica. Unutarnjim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz nekretnine.

Grad Ogulin

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Ogulin kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Grada je 542 km². Obuhvaća 24 naselja s ukupno 13 915 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 378.986.226,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 323.699.110,00 kn ili 46,1 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 360.492.646,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 18.493.580,00 kn.

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

Tablica broj 13

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Ogulina 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)	460.085.545,00	459.951.421,00	249.799.486,00
2.	Građevinski objekti	96.192.619,00	95.973.976,00	100.358.444,00
3.	Imovina u pripremi	5.360.366,00	6.923.476,00	1.088.687,00
4.	Druga imovina	118.652.765,00	118.245.574,00	9.246.029,00
	Ukupno	680.291.295,00	681.094.447,00	360.492.646,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Ogulina koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 803.152,00 kn ili 0,1 %, a koncem 2014. je manja za 320.601.801,00 kn ili 47,1 % u odnosu na 2013. U svojim poslovnim knjigama evidentirao je zemljište i šume s područja bivše Općine Ogulin, do okončanja arbitražnog postupka, a na temelju evidencije iz konca 90-tih, prema katastarskim općinama na način da je za svaku katastarsku općinu iskazana ukupna vrijednost zemljišta bez podataka o katastarskim česticama koje pripadaju pojedinoj katastarskoj općini, njihovim površinama, vrijednosti, godini kada je zemljište nabavljeno i podacima o vlasništvu. U 2014. iz poslovnih knjiga isknjižio je poljoprivredno zemljište u iznosu 212.609.512,00 kn i građevinsko zemljište u iznosu 106.064,00 kn s područja drugih općina i šume (koje su bile evidentirane unutar skupine druga imovina) u iznosu 108.636.085,00 kn zbog čega je vrijednost nefinancijske imovine znatno smanjenja.

Koncem 2014. vrijednost nefinancijske imovine iskazana je u iznosu 360.492.646,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje sa 69,3 %, građevinski objekti s 27,8 %, druga imovina s 2,6 % i imovina u pripremi s 0,3 %. U strukturi zemljišta poljoprivredno zemljište sudjeluje s 95,6 % i građevinsko zemljište s 4,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu, postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela i računalne programe, a imovina u pripremi na izgradnju sportsko-rekreacijskog centra, sanaciju odlagališta otpada i rekonstrukciju ulice s izgradnjom nogostupa i javne rasvjete.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 39.426.331,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma stanova i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 591.821,00 kn, što čini 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 14

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

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	345.560,00	261.506,00	319.757,00
2.	Najam stanova	212.823,00	195.046,00	191.043,00
3.	Prodaja zemljišta	1.933.173,00	1.326.609,00	81.021,00
	Ukupno	2.491.556,00	1.783.161,00	591.821,00

Grad Ogulin je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 4.866.538,00 kn.

U tablici broj 15 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. prema podacima Grada Ogulina.

Tablica broj 15

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	68	66	66
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	8 312	7 868	7 868
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	106	105	104
2.	Površina stanova u m ²	5 078	4 843	4 780
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	167 078	148 748	264 146

Do smanjenja broja i površine poslovnih prostora i stanova je došlo zbog povrata nacionalizirane imovine nasljednicima odnosno ovlaštenicima, a do povećanja površine zemljišta najvećim dijelom zbog povrata zemljišta površine 114 800 m² u poduzetničkoj zoni po sudskoj presudi Gradu Ogulinu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Grada Ogulina na koncu 2014. evidentirani su građevinski objekti (poslovni objekti, stambeni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u iznosu 100.358.444,00 kn i zemljište u iznosu 249.799.486,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, prema analitičkoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, na vrijednost poslovnih objekata se odnosi 22.578.019,00 kn ili 22,5 %, a na vrijednost stambenih objekata 4.317.242,00 kn ili 4,3 %.

S obzirom da pravni slijednici bivše Općine Ogulin (Grad Ogulin i općine Josipdol, Plaški, Saborsko i Tounj) nisu do konca ožujka 1994. postigli sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše Općine Ogulin, pokrenut je arbitražni postupak. Komisija Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija donijela je u ožujku 2009. Odluku o raspoređivanju i podjeli imovine bivše Općine Ogulin na Grad Ogulin i četiri navedene općine. U Odluci su navedene katastarske čestice koje pripadaju Gradu Ogulinu, a koje pojedinoj općini, te je navedeno da su ovlašteni u zemljišnim i drugim javnim knjigama u kojima se upisuje vlasništvo nad nekretninama ishoditi uknjižbu prava vlasništva na nekretninama koje im pripadaju na temelju vjerodostojne dokumentacije i da prihvaćaju Sporazum o podjeli i preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava i obveza iz 1997. Za nekretnine (zemljište i šume) koje su Odlukom raspoređene na Grad Ogulin i općine, a koje su se u trenutku stupanja na snagu propisa o poljoprivrednom zemljištu i šumama nalazile izvan zone građevinskog zemljišta, navedeno je da su vlasništvo Republike Hrvatske. Grad Ogulin obuhvaća 13 katastarskih općina, a rješenjem Županijskog suda u Karlovcu na temelju prijedloga Općinskog suda u Ogulinu u veljači 1995. i siječnju 1997. stavljene su izvan snage zemljišne knjige za četiri k.o. (Donje Dubrave, Drežnica, Gornje Dubrave i Popovo selo) i prva knjiga zemljišno-knjižnih uložaka od 1 do 30 za k.o. Ogulin, jer su iste dotrajale, oštećene, istrošene, postale su gotovo neupotrebljive, a podaci koji su u njima sadržani više nisu sigurni. Za tri k.o. (Donje Dubrave, Gornje Dubrave i Popovo selo u vrijeme obavljanja revizije započela je obnova zemljišnih knjiga. Na temelju Odluke Ministarstva pravosuđa iz listopada 2011. i Odluke Predsjednice Općinskog suda u Ogulinu iz rujna 2014. obnovljena je zemljišna knjiga Otok Oštarijski (na čijem se području nalazi poduzetnička zona), a postupak ispravljanja upisa u glavnoj knjizi bio je moguć do ožujka 2015.

Grad Ogulin je u 2013. potpisao Sporazum o provođenju katastarske izmjere u svrhu izrade katastra nekretnina na području k.o. Ogulin, a prema obavijesti Državne geodetske uprave iz kolovoza 2015. započela je postupak javne nabave u skladu s potpisanim sporazumom. Procijenjena vrijednost nabave je 2.626.500,00 kn bez PDV-a. Ugovoreno je sufinanciranje od Državne geodetska uprava 40,0 %, a Grada Ogulina 60,0 % i utvrđena je dinamika financiranja u razdoblju od 2015. do 2018. U ranijim godinama pribavio je zemljišno-knjižne izvratke i posjedovne listove u kojima je upisan kao vlasnik i posjednik, ali za najveći dio katastarskih čestica podaci o vlasništvu i posjedu su različiti, a s obzirom da ne raspolaže podacima o usklađenosti, potrebna je identifikacija čestica. Grad Ogulin dostavlja zahtjeve i sređuje zemljišno-knjižno i katastarsko stanje prema svojim potrebama i prioritetima (ceste, zemljište kupljeno za poduzetničku zonu, nogostupe i druge objekte). Dio katastarskih čestica naveden u Odluci Vlade upisan je na Republiku Hrvatsku, dio na Grad Ogulin, dok je dio općenarodna imovina. Iz navedenoga je vidljivo da Grad Ogulin nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Ministarstvo financija je u 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. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa u zemljišnim knjigama i katastru te evidentiranju imovine u poslovnim knjigama s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Grad Ogulin ima ustrojenu analitičku evidenciju dugotrajne imovine. Koncem 2014. u analitičkoj evidenciji evidentirana je vrijednost poslovnih objekata u iznosu 22.578.019,00 kn (rekonstrukcija zgrade gradske knjižnice u iznosu 14.231.757,00 kn, poslovni objekti u iznosu 7.575.576,00 kn i poslovni objekt u poduzetničkoj zoni u iznosu 770.686,00 kn) i vrijednost stambenih objekata u iznosu 4.317.242,00 kn. Ustrojena je na način da su rekonstrukcija zgrade gradske knjižnice i poslovna zgrada u poduzetničkoj zoni iskazane pojedinačno (nabavna i otpisana vrijednost) dok su poslovni i stambeni objekti evidentirani na način da su navedene pojedinačne vrijednosti ulaganja (nabavna i otpisana) po godinama, a u pojedinim slučajevima nije navedena godina, pri čemu su za isti objekt korišteni različiti nazivi odnosno nije vidljivo kolika je vrijednost pojedinog poslovnog i stambenog objekta.

Zemljište je koncem 2014. u poslovnim knjigama evidentirano u iznosu 249.799.486,00 kn i odnosi se na poljoprivredno zemljište u iznosu 238.927.401,00 kn i građevinsko zemljište u iznosu 10.872.085,00 kn, od čega se na zemljište poduzetničke zone odnosi 6.529.988,00 kn, a na ostalo građevinsko zemljište 4.342.097,00 kn. Grad Ogulin je u svojim poslovnim knjigama evidentirao zemljište i šume s područja bivše Općine Ogulin, do okončanja arbitražnog postupka, a na temelju evidencije iz konca 90-tih, prema katastarskim općinama na način da je za svaku katastarsku općinu iskazana ukupna vrijednost zemljišta bez podataka o katastarskim česticama koje pripadaju pojedinoj katastarskoj općini, njihovim površinama, vrijednosti, godini kada je zemljište nabavljeno i podacima o vlasništvu. U 2014. iz poslovnih knjiga je isknjižio poljoprivredno i građevinsko zemljište s područja drugih općina i šume zbog čega je vrijednost imovine znatno smanjena.

Tijekom obavljanja revizije sastavljena je analitička evidencija zemljišta Grada Ogulina prema kupoprodajnim ugovorima na način da je početno stanje 2005. uneseno u ukupnoj vrijednosti 456.947.351,00 kn i površini 89 251 m², a dalje pojedinačno po godinama od 2005. do konca 2014. uneseni su datum zaključenja i broj kupoprodajnog ugovora, ime i prezime kupca ili prodavatelja, naziv katastarske općine, broj katastarske čestice, površina i vrijednost, te za razdoblje od 2012. do 2014. i namjena zbog koje je pojedino zemljište kupljeno. Nema pojedinačnih podataka o zemljištima stečenim prije 2005., nije odvojeno zemljište po namjenama (zemljište poduzetničke zone, zemljište groblja, javnih površina, cesta i pripadajućih prometnih objekata, ostalo građevinsko zemljište, neizgrađeno) niti ima podatke o površini izgrađenog i neizgrađenog zemljišta. Iz navedenoga je vidljivo da Grad Ogulin nema ustrojenu analitičku evidenciju poslovnih i stambenih objekata te zemljišta po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) na način propisan odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Grad Ogulin vodi 19 sudskih sporova vezanih uz utvrđivanje prava vlasništva dosjelošću. Na nekretninama Grada Ogulina nisu upisane hipoteke.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad Ogulin nije ustrojio registar imovine, ali je u veljači 2015. zaključio ugovor o javnim uslugama za izradu imovinskopravne analize potrebne za izradu registra nekretnina u vlasništvu Grada Ogulina za građevinska područja 24 naselja. Ugovorena je izrada orto-foto mapa građevinskih područja u digitalnom i tiskanom obliku, analiza vlasničko-pravne strukture nekretnina, te izrada registra nekretnina. Ugovorena vrijednost usluga je 114.000,00 kn i rok za izvođenje konac 2015. Do sredine prosinca 2015. predana je ugovorena analiza vlasničko-pravne strukture nekretnina i izrađeni su registri nekretnina za 18 naselja. Registri nekretnina sadrže podatke prema stanju upisa u zemljišnim knjigama, a kod pojedinih k.o. prema stanju upisa u katastru i to broj katastarske čestice, kultura i površina s upisom Republika Hrvatska, Grad Ogulin, općenarodna imovine/društveno vlasništvo s upisanim korisnikom (Općina Ogulin, Osnovna škola Ogulin, Vatrogasno društvo) općenarodna imovina/društveno vlasništvo bez upisa korisnika, te javno dobro-cesta i javno dobro-putevi.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza na temelju podataka iz analitičke knjigovodstvene evidencije kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi odnosno imovina kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati.

Državnom uredu za upravljanje imovinom dostavio je u 2011. i 2013. zahtjev za darovanje nekretnina za rekonstrukciju pristupnog puta uređaju za pročišćavanje otpadnih voda i za izgradnju pretovarne stanice za koje je 2014. i 2015. zatražena dopuna dokumentacije te 2013. zahtjev za darovanje vojnog objekta kojeg bi prenamijenio za obrazovne, znanstvene, istraživačke i kulturne sadržaje.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Ogulin upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati i u financijskim izvještajima iskazati 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 te iskazivanje u financijskim izvještajima. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Grada Ogulina u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu Ogulinu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada Ogulina na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad Ogulin raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Grad Ogulin je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, stanove u najam te je kupovao i prodavao građevinsko zemljište unutar i izvan poduzetničke zone i primao na dar građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poduzetničkoj zoni utvrđeni su internim aktima Grada Ogulina odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na području Grada Ogulina, Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ogulina političkim strankama, Odlukom o davanju stanova u vlasništvu Grada Ogulina u najam, Odlukom o visini najamnine za stambeni prostor i Odlukom o uvjetima i cijeni prodaje nekretnina u poduzetničkoj zoni Grada Ogulina.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na području Grada Ogulina utvrđeno je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Ogulina, kao i poslovnog prostora na kojem Grad Ogulin ima pravo raspolaganja ili korištenja te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja navedenoga poslovnoga prostora sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku. Utvrđeni su uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine, utvrđene su zone atraktivnosti, a poslovni prostor je kategoriziran u pet grupa djelatnosti i ovisno o tome određuje se visina zakupnine, trajanje zakupa, način zasnivanja zakupa te prava i obveze ugovornih strana. Nadalje, utvrđen je način i postupak kupoprodaje poslovnog prostora, način utvrđivanja početne natječajne cijene te plaćanja kupoprodajne cijene. Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ogulina političkim strankama utvrđeni su poslovni prostori koji se daju na korištenje, utvrđena je visina zakupnine, te vrijeme na koji se zaključuje ugovor o zakupu uz mogućnost obnove ugovora. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada Ogulina te proračunskim korisnicima državnog proračuna i proračuna Grada Ogulina, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način dodjele prostora na korištenje bez naknade.

Odlukom o davanju stanova u vlasništvu Grada Ogulina u najam utvrđeni su uvjeti i mjerila, postupak i tijelo za davanje stana u najam, veličina stana koji se može dati u najam, prava i obveze najmodavca i najmoprimca. Gradski stanovi daju se u najam na temelju liste prvenstva podnositelja zahtjeva, a utvrđeni su i kriteriji za dodjelu izvan liste. Liste prvenstva utvrđuju se svake dvije godine nakon objavljenog oglasa, a postojeće liste prvenstva primjenjuju se do utvrđivanja novih. Odlukom o visini najamnine za stambeni prostor utvrđena je visina najamnine koja ovisi o kategoriji stana.

Odlukom o uvjetima i cijeni prodaje nekretnina u poduzetničkoj zoni Grada Ogulina utvrđeno je da se zemljište u poduzetničkoj zoni prodaje putem javnog natječaja, odluke o raspisivanju javnog natječaja, o obročnoj otplati i o odabiru ponude donosi Gradsko vijeće, a postupak provodi povjerenstvo. Utvrđena je početna cijena zemljišta s time da kupac-investitor ima pravo na beskatni povrat plaćenog dijela kupoprodajne cijene ovisno o broju novozaposlenih na neodređeno vrijeme na području poduzetničke zone, a sa područja Hrvatskog zavoda za zapošljavanje, Ispostave u Ogulinu.

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

Nadalje, predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za dodjelu poslovnih prostora bez provođenja javnog natječaja i bez plaćanja naknade. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Grad Ogulin 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 Ogulin je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 66 poslovnih prostora površine 7 868 m², 104 stana površine 4 780 m² i građevinskim zemljištem površine 264 146 m². Grad Ogulin 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 Ogulin je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 926.823,00 kn, najma stanova u iznosu 598.912,00 kn, te prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 3.340.803,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 1.077.899,00 kn i po presudi Gradu Ogulinu vraćeno je zemljište u poduzetničkoj zoni u vrijednosti 2.410.800,00 kn.

Za svoje potrebe koristi 13 poslovnih prostora površine 1 961 m² i to za smještaj gradske uprave koristi upravnu zgradu površine 677 m², a za obavljanje djelatnosti 12 mjesnih odbora 1 284 m² koristi prostore domova. Poslovni prostor površine 962 m² koristi proračunski korisnik Grada Ogulina i četiri poslovna prostora površine 870 m² koriste tri trgovačka društva u vlasništvu/suvlasništvu Grada Ogulina od kojih tri prostora površine 720 m² koriste za obavljanje djelatnosti bez plaćanja zakupnine i bez zaključenog ugovora kojima bi se regulirali prava i obveze zakupnika i Grada Ogulina i prostor površine 150 m² dan je trgovačkom društvu na upravljanje i sredstva ostvarena od zakupa poslovnog prostora treba koristiti za održavanje objekta i za unaprjeđenje djelatnosti društva. Devet poslovnih prostora površine 1 642 m² koriste proračunski korisnici državnog proračuna i Karlovačka županija bez plaćanja zakupnine, a na temelju ugovora o plaćanju zajedničkih materijalnih troškova za korištenje poslovnog prostora kojima su utvrđena međusobna prava i obveze korisnika i Grada Ogulina te proračunski korisnik Karlovačke županije bez plaćanja zakupnine i bez zaključenog ugovora kojim bi bili regulirani prava i obveze proračunskog korisnika i Grada Ogulina. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinica 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 općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbi Odluke o određivanju djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima te uvjetima i postupku javnog nadmetanja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ogulina, dano je u 2014. i ranijim godinama nakon provedenog javnog natječaja i na temelju zaključenih ugovora u zakup 15 poslovnih prostora površine 1 415 m². Tri poslovna prostora površine 126 m² je prazno, a poduzimane su aktivnosti za davanje u zakup, ali nije bilo zainteresiranih.

Šest poslovnih prostora površine 217 m² dano je političkim strankama (dotadašnjim korisnicima) na temelju Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ogulina političkim strankama i zaključenih ugovora, od kojih je pet zaključeno u ožujku 2013. i jedan u ožujku 2014. na vrijeme pet godina kojima su utvrđeni prava i obveza te je ugovoreno plaćanje zakupnine.

Udrugama je dano 15 poslovnih prostora površine 675 m² od kojih dva poslovna prostora 56 m² koriste udruge uz plaćanje zakupnine i na temelju zaključenih ugovora (zaključenih nakon isteka prethodnih ugovora) te 13 poslovnih prostora površine 619 m² bez zaključenih ugovora, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine i to jedan poslovni prostor površine 108 m² koristi Gradsko društvo Crvenog križa Ogulin od 1992., dva poslovna prostora površine 72 m² koristi Turistička zajednica Grada Ogulina (jedan za svoje potrebe i jedan za potrebe projekta Ivanina kuća bajke) i 10 poslovnih prostora koristi 15 udruga (dio je dodijeljen u 2012. i 2014., a dio u ranijim godinama). Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Grad Ogulin je upravljao i raspolagao sa 104 stana površine 4 780 m² od kojih je 26 stanova površine 1 253 m² dano u najam zaštićenim najamnicima, 75 stanova površine 3 352 m² je dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, dva stana površine 117 m² nisu za upotrebu, a jedan stan površine 58 m² je prazan. Davanje stanova u najam zaštićenim najamnicima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju stanova u vlasništvu Grada Ogulina u najam. Na temelju oglasa objavljenog na oglasnoj ploči, u javnim glasilima i na službenoj web stranici 2012. i 2014., obrađeni su zahtjevi i izrađene su konačne liste prvenstva za davanje stanova u najam, a donesene su na vrijeme dvije godine.

Grad Ogulin je od 2012. do konca 2014. prodao 12 zemljišta površine 57 454 m² (od kojih se tri zemljišta nalazi u poduzetničkoj zoni površine 56 049 m², a devet zemljišta izvan poduzetničke zone za potrebe uređenja imovinsko-pravnih odnosa površine 1 405 m²). Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu zakonskih odredbi te za zemljište u poduzetničkoj zoni i uz primjenu odredbi Odluke o uvjetima i cijeni prodaje nekretnina u poduzetničkoj zoni Grada Ogulina.

U navedenom razdoblju Grad Ogulin kupio je 185 građevinskih zemljišta površine 31 070 m², a na temelju zaključenih ugovora o kupoprodaji i nagodbi. Građevinsko zemljište je otkupljeno po cijenama utvrđenim od strane Porezne uprave, kupnja je obavljena za potrebe rekonstrukcije i izgradnje prometne infrastrukture (cesta i nogostupa), izgradnje sportsko-rekreacijskog centra, izgradnju industrijskog kolosijeka za poduzetničku zonu i proširenje nogometnog igrališta. Po sudskoj presudi Gradu Ogulinu je vraćeno zemljište u poduzetničkoj zoni prodano u 2009. površine 114 800 m² u iznosu 2.410.800,00 kn, te je raskinut ugovor o prodaji 598 m² u iznosu 29.900,00 kn iz 2010. Nadalje, Gradu Ogulinu darovana su dva zemljišta površine 402 m² u vrijednosti 20.100,00 kn, po cijenama utvrđenim od Porezne uprave. U 2014. isknjiženo je građevinsko zemljište drugih općina bivše Općine Ogulin u ukupnom iznosu 106.064,00 kn. Koncem 2014. Grad Ogulin je raspolagao s 264 146 m² građevinskog zemljišta, a nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina, a u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, stanova u najam). Nadalje, predlaže regulirati međusobna prava i obveze korisnika poslovnih prostora i Grada Ogulina u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Ogulin je imao 37 zaposlenika (25 u upravnim odjelima, četiri dužnosnika te osam osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ima ustrojen Upravni odjel za stambeno komunalne poslove, prostorno uređenje, zaštitu okoliša i imovinsko-pravne poslove unutar kojeg su ustrojena dva odsjeka, Odsjek za stambeno-komunalne poslove i Odsjek za prostorno uređenje, razvoj, zaštitu okoliša i imovinsko-pravne poslove. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom najvećim dijelom obavljaju se unutar upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Pisane procedure za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom nisu donesene. Upravni odjel podnosi izvješća o svom radu Gradonačelniku, a Gradonačelnik Gradskom vijeću, koji sadrže i izvješća o upravljanju imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti pisane procedure kojima treba detaljno utvrditi poslove upravljanja i raspolaganja imovinom te ovlasti i odgovornosti zaposlenika za obavljanje i kontrolu navedenih poslova kako bi se unaprijedio način organizacije obavljanja navedenih poslova.

Grad Ozalj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Ozalj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Grada Ozlja je 179 km² i obuhvaća 98 naselja s ukupno 6 817 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 57.343.989,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 6.956.423,00 kn ili 13,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 43.231.013,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 14.112.976,00 kn.

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

Tablica broj 16

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Ozlja 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)	8.905.991,00	9.609.130,00	10.037.078,00
2.	Građevinski objekti	22.178.570,00	25.617.716,00	28.967.836,00
3.	Imovina u pripremi	2.760.177,00	1.214.818,00	2.922.025,00
4.	Druga imovina	1.130.927,00	1.172.375,00	1.304.074,00
	Ukupno	34.975.665,00	37.614.039,00	43.231.013,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Ozlja koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.638.374,00 kn ili 7,5 % te koncem 2014. za 5.616.974,00 kn ili 14,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 43.231.013,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 67,0 %, zemljište s 23,2 %, imovina u pripremi sa 6,8 % i druga imovina s 3,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu, postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička djela i računalne programe, projekt, prostorni plan i urbanističke planove. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na pročistač otpadnih voda, sustav područnog grijanja na bio masu, ceste i uređenje prostorija.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 17.575.352,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora, od prodaje i najma stanova, te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 118.925,00 kn, što čini 0,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 17

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	19.200,00	20.000,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	72.555,00	103.699,00	82.081,00
3.	Prodaja stanova	179.381,00	0,00	0,00
4.	Najam stanova	13.343,00	14.474,00	15.319,00
5.	Prodaja zemljišta	157.672,00	14.849,00	21.525,00
	Ukupno	442.151,00	153.022,00	118.925,00

Grad Ozalj je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 714.098,00 kn.

U tablici broj 18 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Grada Ozlja.

Tablica broj 18

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	28	28	30
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 983	2 983	3 832
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	8	8	9
2.	Površina stanova u m ²	343	343	402
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	925 249	961 155	972 476

Koncem 2014. povećan je broj i površina poslovnih prostora u odnosu na prethodno razdoblje zbog kupnje dva poslovna prostora za potrebe Turističke zajednice Grada Ozlja i mjesnog odbora.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Ozlja na koncu 2014. evidentirani su građevinski objekti (poslovni objekti, stambeni objekti, infrastrukturni i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 28.967.836,00 kn i zemljište u vrijednosti 10.037.078,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata prema knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne imovine, na vrijednost poslovnih objekata (u kojima se nalaze uredski objekti-poslovni prostori) se odnosi 8.556.867,00 kn ili 29,5 % i vrijednost stambenih objekata 1.148.749,00 kn ili 4,0 %. Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Vrijednost poslovnih prostora, stanova i zemljišta evidentirana u poslovnim knjigama i iskazana u financijskim izvještajima odnosi se na imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Kontinuirano poduzima aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, podaci u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni te je Grad Ozalj upisan kao vlasnik/posjednik nekretnina za koje postoji valjana pravna osnova stjecanja. U postupku je sređivanja evidencije cjelokupne imovine i odabira sustava za upravljanje imovinom.

Grad Ozalj je Državnom uredu za upravljanje imovinom dostavio jedan zahtjev. Prema sporazumu suvlasnika i na temelju elaborata o procjeni izvršeno je etažiranje stambene zgrade u 2008. na temelju čega je Republika Hrvatska vlasnik četiri garaže. Zainteresiran je za navedene garaže i zatražio je u 2014. da im iste daju na korištenje putem zakupa, putem kupoprodaje ili na neki drugi način.

Na nekretninama Grada Ozlja nisu upisane hipoteke. Vodi tri spora radi utvrđivanja i priznavanja prava vlasništva.

Grad Ozalj je ustrojio i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Također, ustrojio je i vodi evidenciju zemljišta, koja obuhvaća podatke o vlasništvu (naziv katastarske općine, broj katastarske čestice, broj zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišno-knjižne čestice i adresu katastarske čestice) te podatke o vrijednosti zemljišta, a evidenciju poslovnih prostora i stanova koja osim propisanih knjigovodstvenih podataka sadrži i druge podatke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom nije ustrojio. Stanje zemljišta po površini i vrijednosti, iskazano u vlasničkim listovima, odgovara stanju zemljišta u poslovnim knjigama. Koncem 2014. u evidenciji i poslovnim knjigama iskazano je zemljište površine 972 476 m² u vrijednosti 10.037.078,00 kn. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena ukupna imovina te nisu utvrđene razlike između popisano i knjigovodstvenog stanja imovine.

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 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. Do konca 2014. Grad Ozalj nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Gradsko vijeće je u rujnu 2015. donijelo Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Ozlja kojim su utvrđeni kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere. Naglasak je dat na usavršavanje plana, posebno u vidu modela planiranja koji bi bio primjenjiv na metode usporedbe i mjerljivosti ostvarivanja provedbe. Sastavni dio plana je i popis imovine u vlasništvu. U tijeku su aktivnosti vezane uz izradu Strategije razvoja Grada Ozlja, čiji će sastavni dio biti i Strategija upravljanja imovinom.

Grad Ozalj je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te stanove u najam. Prodavao je poslovne prostore, stanove i zemljište, kupovao poslovne prostore, stanove i zemljište te koristio poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Ozlja odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu, Odlukom o poslovnom prostoru u vlasništvu i Odlukom o minimalnoj visini zakupa poslovnog prostora.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja utvrđeno je stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenje postupka otuđenja nekretnina, posebni uvjeti prodaje stanova i poslovnih prostora, provođenje postupka davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i javnih površina te ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama. Može nekretnine prodati i dati u zakup i na drugi način njima raspolagati na temelju javnog natječaja i uz naknadu tržišne cijene. Ukoliko je iz poslovnih razloga zainteresiran za stjecanje točno određene nekretnine (npr. za potrebe izgradnje građevina i opreme komunalne infrastrukture, očuvanja kulturne baštine i sl.) u stjecanju vlasništva te nekretnine primijenit će se postupak izravne pogodbe uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine. Odlukom je utvrđeno da je Upravni odjel za financije i gospodarstvo dužan ustrojiti i uredno voditi evidenciju-registar nekretnina u vlasništvu, poduzimati sve potrebne mjere na sređivanju zemljišno-knjižnog stanja nekretnina kao i druge mjere radi sređivanja i zaštite prava Grada Ozlja na nekretninama u njegovom vlasništvu, odnosno posjedu. Nekretnine u vlasništvu Grada Ozlja mogu se prodavati po tržišnoj cijeni uz provođenje javnog natječaja, a bez provođenja javnog natječaja samo u slučajevima predviđenim zakonom i odlukom o raspolaganju nekretninama.

Odlukom o poslovnom prostoru u vlasništvu utvrđen je način upravljanja poslovnim prostorom, zasnivanje i prestanak zakupa te međusobna prava i obveze zakupodavaca i zakupnika poslovnog prostora. Kriteriji za određivanje minimalne zakupnine utvrđeni su Odlukom o minimalnoj visini zakupa za poslovne prostore. Utvrđene su dvije zone i tri grupe djelatnosti koje se u tim prostorima obavljaju. Grad Ozalj je davao poslovne prostore na korištenje udrugama bez naknade. Navedeni način raspolaganja nekretninama nije reguliran internim aktom Grada Ozlja.

Gradsko vijeće Grada Ozlja je 14. prosinca 2015. donijelo Odluku o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Ozlja kojom su propisani uvjeti, mjerila, postupak i tijela za davanje stanova u najam, prava i obveze najmoprimca i najmodavca, obvezni dijelovi ugovora o najmu, utvrđivanje visine najamnine te načini prestanka ugovora o najmu stana.

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 Ozlja. Predlaže se donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za dodjelu poslovnih prostora bez provođenja javnog natječaja i bez plaćanja naknade. Također, predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Grad Ozalj 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 Ozalj je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 30 poslovnih prostora površine 3 832 m², devet stanova površine 402 m² i zemljištem površine 972 476 m². Ima ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina i utvrdio je namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina.

Od 2012. do 2014. ostvario je prihode od prodaje poslovnog prostora u iznosu 39.200,00 kn, zakupa poslovnog prostora u iznosu 258.335,00 kn, prodaje stanova u iznosu 179.381,00 kn, najma stanova u iznosu 43.136,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 194.046,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 797.501,00 kn, nabavu (kupnju) stambenih prostora u iznosu 36.847,00 kn i nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 215.157,00 kn.

Grad Ozalj je od 2012. do 2014. kupio dva poslovna prostora u vrijednosti 996.697,00 kn (poslovna građevina-Informativni centar 846.697,00 kn i objekt za potrebe mjesnog odbora 150.000,00 kn), a rashodi su ostvareni u iznosu 797.501,00 kn. Na temelju odluke Gradskog vijeća zaključen je u veljači 2011. ugovor o kupnji poslovne građevine-Informativni centar ukupne površine 76 m² za potrebe Turističke zajednice Grada Ozlja. Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 846.697,00 kn, a plaćanje kroz tri godine u tri obroka. U 2011. uplaćen je prvi obrok u iznosu 199.196,00 kn, u 2012. drugi obrok u iznosu 322.501,00 kn, a zadnji je uplaćen u 2013. u iznosu 325.000,00 kn. Za potrebe mjesnog odbora Grad Ozalj je kupio nekretninu (u naravi kuća, gospodarske zgrade i dvorište) ukupne površine 1 300 m². Na temelju odluke gradskog vijeća, zaključen je u listopadu 2012. kupoprodajni ugovor u iznosu 150.000,00 kn. Kupljeni poslovni prostori su stavljeni u funkciju. Također, u navedenom razdoblju je prodao nekretninu (poslovni prostor) ukupne površine 101 m² (u naravi hala, dva sanitarna čvora, dva ureda i tavan) u iznosu 39.200,00 kn. Procjenu nekretnine izvršio je sudski vještak, a u tisku je objavio javni natječaj. Na natječaj je pristigla jedna ponuda. S ponuditeljem je u listopadu 2012. zaključen ugovor u iznosu 39.200,00 kn.

Koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske, trgovačkog društva u vlasništvu Republike Hrvatske i udruge. Odlukom Vlade Republike Hrvatske i ugovorom iz 2010. dodijeljene su Gradu Ozlju na korištenje i upotrebu nekretnine površine 6 430 m² na rok od deset godina bez naknade za potrebe lovačkog društva. Grad Ozalj je u siječnju 2011. zaključio ugovor s lovačkim društvom pod istim uvjetima iz odluke i ugovora zaključenim s Republikom Hrvatskom. Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske Gradu Ozlju je 2008. dodijeljen na korištenje poslovni prostor površine 129 m² na pet godina bez naknade s mogućnošću produljenja. Također, ima u zakupu prostor površine 75 m². Ugovor je zaključen s trgovačkim društvom u vlasništvu Republike Hrvatske u siječnju 2014. na pet godina bez plaćanja zakupnine. Navedene prostore Grad Ozalj je dao u zakup udrugama.

U zakupu ima prostor u Starom Gradu koji ima svojstvo nepokretnog kulturnog dobra. Ugovor o zakupu prostora površine 820 m² zaključen je u prosincu 2013. na 15 godina uz mjesečnu zakupninu 8.000,00 kn. Do konca 2014. rashodi za zakup su ostvareni u iznosu 88.000,00 kn. Prostor je dan na korištenje proračunskom korisniku Grada Ozlja za izložbeni postav i poslovne prostorije, na temelju ugovora i bez naknade. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora.

Na koncu 2014. upravljao je i raspolagao s 30 poslovnih prostora površine 3 832 m², od čega šest poslovnih prostora površine 1 958 m² koristi za svoje potrebe i potrebe mjesnih odbora (upravna zgrada, mjesni odbori i društveni domovi), a jedan poslovni prostor površine 820 m² koristi proračunski korisnik Grada Ozlja. Pet poslovnih prostora površine 295 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna na temelju ugovora. Zakupnina je ugovorena i plaća se za četiri poslovna prostora površine 196 m², a za poslovni prostor površine 99 m² zakupnina nije ugovorena. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te odredbi Odluke o poslovnom prostoru u vlasništvu i Odluke o minimalnoj visini zakupa poslovnog prostora dana su u zakup četiri poslovna prostora površine 139 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu i uz plaćanje režijskih troškova. Poslovni prostor površine 213 m² se ne koristi (novi natječaj za zakup proveden je u 2015.).

Dva poslovna prostora površine 33 m² (poslovne prostorije površine 22 m² i 11 m²) dana su na korištenje dvjema političkim strankama 2010. na temelju ugovora bez plaćanja zakupnine uz obvezu plaćanja tekućih troškova korištenja. Zbog preseljena iz ranije korištenih poslovnih prostora, Grad Ozalj je početkom 2015. s dvije političke stranke zaključio ugovore o zakupu dva poslovna prostora površine 24 m² (poslovne prostorije svaka po 12 m²) uz ugovorenu zakupninu.

Jedanaest poslovnih prostora površine 373 m² dano je na korištenje udrugama, Gradskom društvu crvenog križa Grada Ozlja (koji od 2015. plaća zakupninu) i Vatrogasnoj zajednici Grada Ozlja na temelju ugovora, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, osim za jedan poslovni prostor površine 63 m² udruga plaća zakupninu. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Grad Ozalj. 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.

U 2011. prodao je stan u vrijednosti 199.341,00 kn, ali nije umanjena vrijednost stanova (stan je isknižen iz imovine Grada u 2015.), dok su prihodi od prodaje ostvareni u 2011. u iznosu 19.960,00 kn (uplaćena jamčevina) i razlika u 2012. u iznosu 179.381,00 kn. Stan je prodan uz primjenu odredbi Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu i odluke Gradskog vijeća. Nakon provedenog javnog natječaja s odabranim ponuditeljem zaključen je ugovor.

U 2014. kupio je stambeni prostor površine 1 638 m² (u naravi kuća 35 m², zgrade i dvorište 451 m² i livada 1 152 m²) za potrebe provođenja Projekta Ozalj-eurovska kolijevka akvarela. Na temelju Elaborata o procjeni nekretnine i odluke Gradskog vijeća zaključen je ugovor u iznosu 75.686,00 kn (kuća i zgrade 36.847,00 kn i zemljište 38.839,00 kn).

Koncem 2014. upravljao je i raspolagao s devet stanova površine 402 m², od kojih je tri stana površine 157 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, tri stana površine 132 m² dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, a tri stana (dva stana i kuća) površine 113 m² su izvan upotrebe (nema zainteresiranih za najam, u stanove treba uložiti, a kuća se ne koristi jer se čeka realizacija Projekta Ozalj-eurovska kolijevka akvarela koji je drugi puta prijavljen na natječaj). Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova. Koncem 2014. u poslovnim knjigama Grada bio je evidentiran još jedan stan koji je prodan 2011., a isknjižen je iz imovine u 2015.

Od 2012. do konca 2014. prodavao je i kupovao zemljišta. Prodaja zemljišta površine 10 521 m² obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja ili izravnom pogodbom uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 94/13, 52/14 i 81/15-pročišćeni tekst) te Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u iznosu 187.401,00 kn. U navedenom razdoblju Grad je kupio zemljište površine 12 244 m² za potrebe uređenja zelenog pojasa, za izgradnju parkirališta, za oformljenje građevinske čestice za izgradnju šetnice, a najveći dio zemljišta površine 9 599 m² kupljen je za provođenja projekta Gradski vrtovi. Navedeno zemljište nalazi se unutar granica urbanističkog plana uređenja Grada na dijelu na kojem nije predviđena gradnja. Odluku o kupnji zemljišta donijelo je Gradsko vijeće 2011. na temelju Elaborata o procijenjenoj vrijednosti. Ugovor je zaključen u studenome 2013., a kupoprodajna cijena iznosi 235.525,00 kn i otplaćivati će se u obrocima bez obračuna kamata kroz četiri godine. U 2013. nekretnina je upisana u registar (evidenciju) zemljišta i u poslovne knjige. Koncem 2014. raspolagao je zemljištem površine 972 476 m².

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Ozalj je imao 32 zaposlenika (11 u jedinstvenom upravnom odjelu, zaposlenika u vlastitom komunalnom pogonu, dužnosnika i 19 drugih zaposlenika od kojih 12 na javnim radovima i sedam na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. Jedinstvenog upravni odjel podnosi izvješća o svom radu Gradonačelnici, a Gradonačelnica podnosi izvješća Gradskom vijeću, koji sadrže i izvješća o upravljanju imovinom.

Grad Slunj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Slunj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Grada Slunja je 393 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 67 naselja s ukupno 5 076 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 93.474.865,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 10.574.121,00 kn ili 12,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 75.278.179,00 kn i financijsku imovinu 18.196.686,00 kn.

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

Tablica broj 19

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	5.574.856,00	19.880.971,00	24.639.046,00
2.	Građevinski objekti	34.960.983,00	33.605.184,00	36.889.289,00
3.	Imovina u pripremi	11.986.034,00	11.314.437,00	10.864.516,00
4.	Druga imovina	3.347.046,00	3.114.528,00	2.885.328,00
	Ukupno	55.868.919,00	67.915.120,00	75.278.179,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Slunja koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 12.046.201,00 kn ili 21,6 % te koncem 2014. za 7.363.059,00 kn ili 10,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 75.278.179,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 49,0 %, zemljište s 32,7 %, imovina u pripremi s 14,4 % i druga imovina s 3,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi najvećim dijelom odnosi se na Stari grad gdje se radovi izvode sukcesivno kroz više godina, ceste, mlinice, odlagalište otpada i stambene objekte, a druga imovina na prostorne i urbanističke planove, novu katastarsku izmjeru, povećanje snage trafostanice, postrojenja i opremu te prijevozna sredstva.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 18.752.842,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, prodaje i najma stanova te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 1.166.795,00 kn, što čini 6,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 20

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	188.841,00	199.480,00	182.809,00
2.	Prodaja stanova	935.757,00	0,00	826.134,00
3.	Najam stanova	138.745,00	149.759,00	157.852,00
4.	Prodaja zemljišta	0,00	19.214,00	0,00
	Ukupno	1.263.343,00	368.453,00	1.166.795,00

Grad Slunj je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.798.591,00 kn.

U tablici broj 21 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Grada Slunja.

Tablica broj 21

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Slunja 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	3 289	3 289	3 289
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	33	34	29
2.	Površina stanova u m ²	1 822	1 822	1 546
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	201 658	1 183 032	1 453 438

Površina zemljišta je iskazana prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije zemljišta, a zbog unosa podataka nakon preoblikovanja zemljišnih knjiga za k.o. Slunj I znatno je povećana površina zemljišta koncem 2013. i 2014.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nekretninama

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige.

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

U poslovnim knjigama Grada Slunja na koncu 2014. su evidentirani građevinski objekti (poslovni objekti, stambeni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 36.889.289,00 kn te zemljište u vrijednosti 24.639.046,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, se prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, na vrijednost poslovnih objekata (u kojima se nalaze poslovni prostori) odnosi 12.327.711,00 kn ili 33,4 % i na vrijednost stambenih objekata 4.364.021,00 kn ili 11,8 %. Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazane u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Grad Slunj kontinuirano provodi aktivnosti na rješavaju imovinsko-pravnih odnosa. Kao vlasništvo Grada Slunja u zemljišnim knjigama i katastru upisan je najveći dio nekretnina osnivanjem nove zemljišne knjige za k.o. Slunj I. U poslovnim knjigama Grada Slunja evidentirana je imovina proračunskog korisnika (dječji vrtić), imovina za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine kao i poslovni prostor za koji će se u 2015. napraviti usklađenje po novoj katastarskoj izmjeri (poslovni prostor bivše tvornice). Dio poslovnih prostora, za koje su podneseni zahtjevi za legalizaciju nije evidentiran u poslovnim knjigama (društveni domovi). Grad Slunj je u postupku sređivanja evidencije cjelokupne imovine. U tijeku je postupak upisa nekretnina u vlasništvo. Imovinsko-pravna pitanja se rješavaju po prioritetima koji su uvjetovani drugim aktivnostima. Tako je u 2014. prioritet bio evidentiranje nerazvrstanih cesta s posebnim naglaskom na katastarsku općinu Kremen za koju je u 2014. bio otvoren postupak osnivanja zemljišne knjige (na temelju odluke nadležnog Ministarstva). Na području Grada Slunja su dvije katastarske općine za koje ne postoje zemljišne knjige (Cvijanović Brdo i Šlivanjak) slijedom čega za iste ne postoje službeni podaci o vlasništvu. Za vrijeme Domovinskog rata podaci u katastru su uništeni, te je katastar preuzeo podatke o posjedu iz zemljišnih knjiga, tako da je ono što je upisano u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada Slunja upisano i u katastru, te evidentirano u poslovnim knjigama.

Grad Slunj je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavio pet zahtjeva za darovanjem ili kupnjom imovine u vlasništvu Republike Hrvatske u razdoblju od 2011. do 2014. (zahtjevi za darovanjem prostora u dvije zgrade u kojima je Grad Slunj suvlasnik i zemljišta za potrebe mjesnog odbora, zahtjevi za kupnju zemljišta za osposobljavanje stare hidrocentrale i za potrebe uređenja javno-prometnih površina te zahtjev za prijenos bez naknade bivše vojarne koja je dana Gradu Slunju na korištenje).

Na nekretninama Grada Slunja nisu upisane hipoteke. Vodi 11 sudskih sporova vezanih uz nekretnine (utvrđivanje prava vlasništva, iseljenje iz stana i naknada štete, ništavnost ugovora, ispravak pogrešnog upisa).

Grad Slunj je ustrojio i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), a koja za zemljište i dio poslovnih prostora i stanova sadrži podatke o broju katastarske čestice, broju zemljišno-knjižnog uloška, površini, nazivu katastarske općine i vrijednosti nekretnine. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad Slunj je u listopadu 2015. ustrojio registar nekretnina u kojem su istovrsne jedinice imovine razvrstane u skupine imovine (portfelje) i svaka jedinica imovine dobiva šifru, a vodi se u računalnom programu koji je povezan s analitičkom knjigovodstvenom evidencijom dugotrajne nefinancijske imovine (povlači inventarni broj) i programom Komunalni informacijski sustav (povlači objekt na kojem se vidi koje naknade se naplaćuju). Ustrojeni Registar imovine se sastoji od pet skupina imovine (portfelja), a unutar pojedinih skupina utvrđene su podskupine: poslovni prostori (za potrebe Grada Slunja, za iznajmljivanje, dani na upravljanje Gradu Slunju), stanovi (sa slobodno ugovorenim najamninom i sa zaštićenom najamninom), zemljišta (građevinsko, poljoprivredno i državna na upravljanju Gradu Slunju), nerazvrstane ceste (ceste i putevi) te javne površine (trgovi, parkovi, parkirališta, tržnice, javne površine za iznajmljivanje, wc, pješačke staze i groblja). Svaku skupinu imovine čine osnovni podaci, dodatni podaci i karakteristike koje su specifične za svaku skupinu imovine. Pod osnovnim podacima vode se funkcija nekretnina, optimalna funkcija, status vlasništva, način stjecanja i namjena. Pod dodatnim podacima vode se vlasnik nekretnine, upravitelj, tko nekretninu prikazuje u bilanci, korisnik nekretnine i inventarni broj. Pod karakteristikama se vode površina, dužina, datum početka i završetka trajanja ugovora, dodatak, cijena po m² i površina u zakupu. Za svaku nekretninu unešeni su zemljišno-knjižni i katastarski podaci te procjena vrijednosti (vrsta procjene, procjenitelj i procijenjeni iznos). Do sredine prosinca 2015. u Registar imovine je uneseno 270 jedinica imovine s propisanim podacima osim što nedostaje vrijednost (u pojedinim slučajevima) te podaci o prihodima i troškovima po svakoj jedinici imovine.

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 tuđa imovina dobivena na korištenje i dio imovine kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti Registar imovine Grada Slunja na način i s podacima propisanim za registar državne imovine odnosno predviđenim ustrojenim Registrom te nastaviti s aktivnostima na unosu podataka u Registar imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad Slunj raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Grad Slunj nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, ali je započeo aktivnosti za njihovo donošenje (sređivanje ukupne evidencije o imovini).

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Slunja odnosno Odlukom o upravljanju, stjecanju i otuđivanju nekretnina u vlasništvu, Odlukom o zakupu poslovnog prostora, Odlukom o uvjetima i mjerilima za davanje stanova u najam, Odlukom o visini cijene najma, Odlukom o utvrđivanju vrijednosti zemljišta u vlasništvu, Odlukom o uvjetima korištenja dijela zgrade Gradske uprave za potrebe udruga i ustanova.

Odlukom o upravljanju, stjecanju i otuđivanju nekretnina u vlasništvu je određen postupak, način i pravila postupanja kod upravljanja, stjecanja i otuđivanja nekretnina uključujući i javne površine, a izuzevši postupke davanja u zakup poslovnog prostora i najam stanova, koji se uređuju posebnim odlukama.

Prema Odluci o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu, poslovni prostor daje se u zakup na temelju javnog natječaja kojeg provodi gradonačelnik ili od njega ovlašteno tijelo. Gradonačelnik u obavljanju navedenih poslova odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup, odlučuje o namjeni poslovnog prostora, odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora, raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji je predmet natječaja, imenuje tijelo koje će provesti postupak javnog natječaja, odobrava adaptaciju poslovnog prostora, odlučuje o prestanku zakupa te odlučuje o drugim pitanjima vezanim uz zakup poslovnog prostora. Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja uz iznimke.

Početna cijena zakupnine ne može iznositi manje od 40,00 kn/m² mjesečno neovisno o lokaciji na kojoj se poslovni prostor nalazi uz izuzetak poslovnog prostora koji je namijenjen obavljanju poslova javne uprave u kojem slučaju zakupnina ne može iznositi manje od 30,00 kn/m² mjesečno. Gradonačelnik može odlučiti o povećanju zakupnine za one zakupnike koji su u zakupu, a koji ispunjavaju uvjete za produženje ugovora o zakupu. Gradonačelnik može udrugama i neprofitnim organizacijama kojima je osnovna djelatnost promicanje prava i interesa određenih društvenih i socijalnih skupina ili promidžba i promocija Grada Slunja dati u zakup poslovni prostor bez obveze provođenja postupaka javnog natječaja, te bez obveze plaćanja zakupnine.

Također, Gradonačelnik može trgovačkim društvima i ustanovama kojih je jedini vlasnik i osnivač dati u zakup poslovni prostor bez obveze provođenja postupka javnog natječaja, te bez obveze plaćanja zakupnine uz uvjet da je riječ o poslovnom prostoru u kojem će trgovačko društvo odnosno ustanova obavljati djelatnost zbog koje su osnovani. Početnu cijenu zakupnine određuje Gradonačelnik kod donošenja odluke o raspisivanju natječaja rukovodeći se dosadašnjom visinom zakupnine za predmetni poslovni prostor, visinom zakupnine postignutom na posljednjem natječaju za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Slunja, te općim stanjem na tržištu. Odlukom o zakupu poslovnog prostora utvrđeno je pravo komunalnom društvu u vlasništvu Grada Slunja da upravlja dijelom poslovnih prostora u vlasništvu Grada Slunja. Sredstva ostvarena od zakupa poslovnog prostora kojim upravljaju mogu koristiti isključivo za ulaganja u navedene poslovne prostore.

Odlukom o uvjetima i mjerilima za davanje stanova u najam utvrđeni su način, uvjeti i mjerila za davanje stanova u najam, prava i obveze u vezi s najmom i korištenjem stana te ostala pitanja bitna za uređenje međusobnih odnosa najmodavca i najmoprimca. Visina najma stana utvrđena je posebnom odlukom.

Zemljište Grad Slunj stječe, otuđuje ili na drugi način raspolaže u pravilu na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim ako zakonom ili Odlukom o upravljanju, stjecanju ili otuđivanju nije izričito određeno. Odlukom o utvrđivanju vrijednosti zemljišta utvrđene su cijene zemljišta za katastarske 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 Grada Slunja te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Donošenjem navedenih dokumenata Grad Slunj 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 Slunj je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 34 poslovna prostora površine 3 289 m², 29 stanova površine 1 546 m² i zemljištem površine 1 453 438 m². Odredio je namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina za novonabavljene nekretnine i nekretnine koje koriste od drugih pravnih osoba na temelju ugovora. Vodi se evidencija o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 571.130,00 kn, prodaje stanova u iznosu 1.761.891,00 kn, najma stanova u iznosu 446.356,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 19.214,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnog prostora u iznosu 38.585,00 kn.

Grad Slunj daje u zakup poslovne prostore koje koristi od drugih pravnih osoba na temelju ugovora, a odnose se na bivšu vojarnu vlasništvo Ministarstva obrane, poslovnu zgradu (dva prostora) vlasništvo Republike Hrvatske, naslijeđeni montažni objekt koji je izgrađen na zemljištu u vlasništvu i dom u Nikšiću.

Grad Slunj koristi bivšu vojarnu površine 771 m² na temelju Sporazuma o privremenoj predaji vojarnu u Slunju iz 2009. zaključenog s Ministarstvom obrane. Za navedeni prostor plaća troškove električne energije i vode te ih zaračunava korisnicima prostora. Prostor koristi trgovačko društvo u vlasništvu Grada Slunja, proračunski korisnik Grada Slunja i tri udruge (tri sportska kluba na dvije godine bez naknade).

Također, koristi poslovnu zgradu na temelju Ugovora o ustupanju nekretnina na korištenje površine 504 m² zaključenog u 2009. s Republikom Hrvatskom, na rok od pet godina. Grad Slunj je podnio zahtjev za produženje ugovora, ali nisu dobili odgovor, a svaki mjesec dobivaju račun za zakup i režijske troškove. Zakupnina iznosi 2,00 kn/m² neto.

Prostor je uzet u zakup zbog smještaja udruga koje djeluju na području Grada Slunja. Prostor površine 113 m² koriste dvije udruge (Gradsko društvo crvenog križa 68 m² i Braniteljska udruga 45 m² koja plaća zakupninu 3,00 kn/m²).

Naslijeđeni montažni objekt površine 45 m², a koji je izgrađen na zemljištu u vlasništvu Grada Slunja dan je u zakup na jednu godinu i svake godine se dodjeljuje istom zakupcu bez provođenja postupka u skladu s Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu.

Za dio poslovnog prostora u domu u Nikšiću površine 14 m² Grad Slunj je zaključio ugovor o zakupu u ranijim godinama. Dom u Nikšiću kao i dva doma u Lumbardeniku i Cvitoviću nisu evidentirani u imovini Grada Slunja. Grad Slunj je u 2013. pokrenuo postupak legalizacije što je preduvjet za dobivanje potrebne dokumentacije za evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama.

Grad Slunj je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 34 poslovna prostora ukupne površine 3 289 m², od kojih poslovni prostor površine 679 m² koristi za svoje potrebe, deset poslovnih prostora površine 1 219 m² koriste dva trgovačka društva u vlasništvu Grada Slunja, jedan prostor površine 31 m² koristi proračunski korisnik Grada Slunja na temelju ugovora bez ugovorene zakupnine, šest poslovnih prostora površine 414 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna na temelju ugovora i uz ugovorenu zakupninu, osam poslovnih prostora površine 402 m² koriste udruge, šest poslovnih prostora površine 147 m² dano je u zakup (četiri poslovna prostora površine 88 m² dano je u zakup putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, dva poslovna prostora površine 59 m² na temelju ugovora zaključenih u ranijim godinama i uz ugovorenu zakupninu), a dva poslovna prostora površine 397 m² se ne koriste (prostor u poslovnoj zgradi vlasništvo Republike Hrvatske koji Grad Slunj koristi na temelju ugovora o zakupu, a Grad nije u 2014. poduzimao aktivnosti za davanje u zakup, dok je kiosk dan u zakup u 2015.).

Na temelju Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu, s osam poslovnih prostora površine 538 m² upravlja i raspolaže komunalno društvo u vlasništvu Grada Slunja. Društvo je obvezno postupati s poslovnim prostorima u skladu s navedenom odlukom i Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Sredstva ostvarena od zakupa su prihod društva i može ga koristiti isključivo za ulaganja u predmetne poslovne prostore.

Dva poslovna prostora površine 681 m² koriste dva trgovačka društva u vlasništvu Grada Slunja, na temelju zaključka Gradonačelnika i ugovora o korištenju nekretnina bez plaćanja zakupnine uz primjenu odredbi Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu.

Osam poslovnih prostora površine 402 m² koriste udruge na rok od dvije, odnosno četiri godine na temelju ugovora, bez javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, osim jedne udruge koja plaća zakupninu 3,00 kn/m². Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Grad Slunj je od 2012. do 2014. prodao deset stanova i jednu kuću. Prodaja je obavljena uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbama Odluke o upravljanju, stjecanju i otuđivanju nekretnina. Stanovi su prodani zbog iskazanog interesa najmoprimaca za kupnju istih, a u svrhu prikupljanja prihoda za financiranje kapitalnih projekata.

Koncem 2014. Grad Slunj je upravljao i raspolagao s 29 stanova ukupne površine 1 546 m², od kojih je jedan stan površine 52 m² dan u najam zaštićenom najmoprimcu, 22 stana površine 1 203 m² dano je u najam sa slobodno ugovorenim najamninom, tri stana površine 201 m² se bespravno koriste, a tri stana površine 90 m² su izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenom najmoprimcu te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se uz primjenu odredbi Zakona o najmu stanova, Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje stanova u najam i Odluke o visini najma stana. Za stanove koji se bespravno koriste, s korisnicima nije zaključen ugovor i ne obračunava se najamnina, a za potraživanja za najam iz ranijih godina i iseljenje vode se sudski sporovi. Stanove izvan upotrebe potrebno je adaptirati kako bi se dali u najam, u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

U 2013. Grad Slunj je prodao zemljište površine 593 m² i ostvario prihod u iznosu 19.214,00 kn. Prodaja je obavljena uz primjenu odredbi Odluke o upravljanju, stjecanju i otuđivanju nekretnina. Za prodaju zemljišta površine 468 m² proveden je javni natječaj (objavom na oglasnoj ploči i Internet stranicama Grada), a početna cijena prema podacima Porezne uprave iznosi 6,00 kn/m². Pristigla je jedna ponuda po cijeni 6,5 kn/m². Zemljište je prodano u iznosu 3.042,00 kn. Zamolbu je podnio vlasnik zemljišta jer navedena parcela graniči s njegovom i istu je godinama obrađivao i uživao jer je smatrao da to čini jednu cjelinu s njegovom česticom i da je on vlasnik.

Zemljište površine 125 m² prodano je trgovačkom društvu neposrednom pogodbom s obzirom da je riječ o zemljištu koje je potrebno za formiranje jedinstvene parcele utvrđene lokacijskom dozvolom koja u površini ne prelazi 20,0 % ukupne površine parcele. Zemljište je prodano na temelju tržišne vrijednosti uz procjenu sudskog vještaka za 16.172,00 kn.

Koncem 2014. Grad Slunj je raspolagao sa zemljištem površine 1 453 438 m². Nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže, pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Slunj je imao 18 zaposlenika (deset u uredu Grada i osam u jedinstvenom upravnom odjelu). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar ureda Grada, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. Izvješća o radu Ureda Grada podnose se Gradonačelniku, a Gradonačelnik izvješća podnosi Gradskom vijeću, koji sadrže i izvješća o upravljanju imovinom.

Općina Barilović

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Barilović kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine Barilović je 176 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 44 naselja s ukupno 2 990 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 63.591.277,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 8.113.796,00 kn ili 11,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 61.139.365,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.451.912,00 kn.

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

Tablica broj 22

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Barilović 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)	2.362.021,00	2.708.021,00	3.408.021,00
2.	Građevinski objekti	67.628.031,00	66.837.785,00	57.235.689,00
3.	Druga imovina	1.100.677,00	642.054,00	495.655,00
	Ukupno	71.090.729,00	70.187.860,00	61.139.365,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Barilović koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 902.869,00 kn ili 1,3 % te koncem 2014. za 9.048.495,00 kn ili 12,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 61.139.365,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 93,6 %, zemljište s 5,6 %, a druga imovina s 0,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne i stambene objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 12.351.156,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i najma stanova te prodaju zemljišta) ostvareni su u iznosu 37.028,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 23

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	3.060,00	3.060,00	0,00
2.	Najam stanova	21.439,00	14.684,00	3.415,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	33.613,00
	Ukupno prihodi	24.499,00	17.744,00	37.028,00

Općina Barilović je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem u iznosu 79.271,00 kn.

U tablici broj 24 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. prema podacima Općine Barilović.

Tablica broj 24

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	2	2	2
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	235	235	235
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	8	8	8
2.	Površina stanova u m ²	406	406	406
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	16 740	46 047

Iskazana površina zemljišta odnosi se na zemljište koje je kupila 2013. i 2014., a u poslovnim knjigama osim novonabavljenog zemljišta ima evidentirano zemljište na temelju Sporazuma o podjeli i preuzimanju imovine dotadašnje Općine Duga Resa iz 1994. u ukupnoj vrijednosti i nema podataka o njihovim površinama.

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 Barilović na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (stambenih i poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 57.235.689,00 kn i zemljišta u iznosu 3.408.021,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 774.789,00 kn ili 1,4 % i na vrijednost stambenih objekata 465.580,00 kn ili 0,8 %.

Općina Barilović kontinuirano provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Najznačajnije aktivnosti su rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za poslovne objekte i ostale građevinske objekte (ceste) te novonabavljenu imovinu (zemljište). U vrijeme obavljanja revizije pribavila je zemljišno-knjižne izvratke i posjedovne listove u kojima je kao vlasnik ili suvlasnik odnosno posjednik ili suposjednik upisana Općina Barilović, općenarodna imovina ili Republika Hrvatska. Iz zemljišno-knjižnih izvadata i posjedovnih listova vidljivo je da Općina Barilović ima imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi koju nije evidentirala u poslovnim knjigama. Nadalje, vidljivo je da nije poduzimala dostatne aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za imovinu s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati (općenarodna imovina te zemljišta groblja) i na evidentiranju navedene imovine u poslovnim knjigama. Općina Barilović nema evidentirane objekte (vatrogasne i društvene domove i mrtvačnice) koji su u postupku legalizacije. Zamjena i darovanje nekretnina nije evidentirano u poslovnim knjigama Općine Barilović, a prodajom zemljišta u poslovnim knjigama nije umanjena vrijednost zemljišta. Iz navedenog je vidljivo da Općina Barilović nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaze odnosno s kojom bi trebala upravljati i raspolagati u skladu s propisima. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje imovine u poslovne knjige Općina Barilović nije donijela. Za unos imovine u poslovne knjige (u evidencijske svrhe) mogu se koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. 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.

Na nekretninama Općine Barilović nisu upisane hipoteke. Vodi sudski spor s fizičkom osobom kao tuženik (tuženici su i Karlovačka županija, Grad Duga Resa te općine Bosiljevo, Generalski Stol i Netretić koje su nastale preustrojem dotadašnje općine Duga Resa), a radi povrata ulaganja (novčana tražbina) uloženi sredstava i rada u uređenje dvorca Bosiljevo. Ugovor o zakupu navedene nekretnine zaključen je 1996., a sudski spor je u tijeku. Navedena nekretnina je u 2014. vlasništvo Republike Hrvatske.

Općina Barilović je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) za novonabavljenu imovinu. Evidentirana vrijednost zemljišta u poslovnim knjigama odnosi se na novonabavljeno zemljište od 2012. do 2014. u iznosu 1.446.000,00 kn i na zemljište i šume evidentirane na temelju Sporazuma o podjeli i preuzimanju imovine dotadašnje Općine Duga Resa iz 1994. u iznosu 1.962.021,00 kn. Prema Sporazumu zemljište je evidentirano na temelju evidencije prema katastarskim općinama koje su pripale Općini Barilović na način da je za svaku katastarsku općinu iskazana ukupna vrijednost zemljišta bez podataka o katastarskim česticama koje pripadaju pojedinoj katastarskoj općini, njihovim površinama, vrijednosti i godini kada je zemljište nabavljeno. 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. Općina Barilović je ustrojila registar imovine koji se sastoji od popisa nekretnina (evidenciju poslovnih prostora i zemljišta u vlasništvu Općine Barilović te jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama). Evidencija poslovnih prostora i zemljišta sadrži podatke o vlasništvu (naziv katastarske općine, broj katastarske čestice, broj zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišno-knjižne čestice, namjenu, udio vlasništva te vrijednost). Registar nije povezan s analitičkom knjigovodstvenom evidencijom i nije unesena cjelokupna imovina Općine Barilović. 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 evidentirane 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 evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi odnosno s kojom upravlja i raspolaže.

Općina Barilović je u 2012. Agenciji za upravljanje državnom imovinom, a 2015. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom uputila zahtjev za darovanjem nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske. Zahtjevi se odnose na stambenu zgradu za koju je Općina Barilović podnijela zahtjev za legalizaciju i izradila idejna rješenja za uređenje prostora.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis imovine i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Barilović upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa Zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje imovine u poslovnim knjigama. Nadalje, predlaže se pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

Predlaže se dopuniti registar imovine Općine Barilović na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Barilović raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom, u svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige i unosa u registar imovine.

- 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. Do konca 2014. Općina Barilović nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. U lipnju 2015. zaključila je ugovor o izradi Strategije razvoja Općine Barilović čiji sastavni dio će biti Strategija upravljanja nekretninama. U studenom 2015. Općinsko vijeće je donijelo Plan upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Barilović za 2015./2016. kojim su utvrđeni kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom te izvedbene mjere u svrhu provođenja. Utvrđen je Plan upravljanja stanovima i poslovnim prostorima, te građevinskim zemljištem, a izvješće o provedbi Plana dostavljat će se Općinskom vijeću na usvajanje.

Općina Barilović je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovni prostor, stanove u najam, darovala nekretnine trgovačkom društvu u svom vlasništvu, zamijenila dijelove nekretnina te kupovala i prodavala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima utvrđeni su i internim aktima Općine Barilović odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora, Odlukom o visini zakupnine poslovnog prostora i Odlukom o upravljanju nekretninama.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora i Odlukom o visini zakupnine poslovnog prostora uređeno je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora i međusobna prava i obveze zakupodavaca i zakupnika te visina zakupnine za poslovni prostor. Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, a odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Načelnik. Ugovor o zakupu zaključuje se u pisanom obliku na vrijeme od jedne do deset godina ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u prostoru.

Kupnja i prodaja zemljišta obavljana je na temelju odluka Općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta i na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka. Prijenos nekretnina, odnosno darovanje zemljišta obavljeno je na temelju odluke Općinskog vijeća i ugovora o darovanju. Zamjena nekretnina obavljena je na temelju prijedloga fizičke osobe za razvrgnućem suvlasništva i zamjenu zemljišta. Općinsko vijeće je donijelo odluku o zamjeni nekretnina i raspisan je javni natječaj o zamjeni nekretnina.

U kolovozu 2013. zaključen je ugovor o zamjeni kojim je Općina Barilović mijenjala udio u tri katastarske čestice površine 5 146 m² za udio u jednoj katastarskoj čestici površine 5 863 m² i time postala vlasnikom cijele katastarske čestice. Za navedene načine raspolaganja nekretninama internim aktom nisu bili detaljno utvrđeni uvjeti, ovlasti, procedure i kriteriji. Općinsko vijeće je u studenome 2015. donijelo Odluku o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Barilović kojom su određena načela raspolaganja, dokumenti upravljanja nekretninama, uspostava registra nekretnina te raspolaganje nekretninama. Raspolaganje nekretninama obuhvaća prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Barilović, razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretninama u suvlasništvu Općine Barilović i drugih osoba, zamjenu nekretnine u vlasništvu Općine Barilović s nekretninama u vlasništvu drugih osoba i kupnju nekretnina.

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 Barilović. Također, predlaže se donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata trebalo bi 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 Barilović je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora površine 235 m², osam stanova površine 406 m² i zemljištem površine 46 047 m². Ima ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 6.120,00 kn, najma stanova u iznosu 39.538,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 33.613,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu zemljišta u iznosu 1.157.999,00 kn.

Od ukupno dva poslovna prostora površine 235 m², jedan poslovni prostor površine 150 m² koristi Općina Barilović za svoje potrebe, a jedan površine 85 m² dan je u zakup trgovačkom društvu uz ugovorenu zakupninu. Ugovorena zakupnina je uz primjenu odredbi Odluke o visini zakupnine poslovnog prostora u vlasništvu Općine Barilović.

Na koncu 2014. Općina Barilović upravlja i raspolaže s osam stanova površine 406 m². Općina Barilović stanove daje u najam na temelju zaključenog ugovora s najmoprimcima. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od najma stanova u iznosu 39.538,00 kn. Stambene zgrade su vlasništvo Republike Hrvatske i dostavila je zahtjev za darovanjem.

U 2014. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu sa zakonom i drugim propisima, prodala zemljište površine 1 467 m². Tri ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključeni su u veljači 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 29.500,00 kn. Također, Općina Barilović je bez provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodala zemljište površine 594 m². Dva ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključena su u studenom 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 4.112,00 kn. Općina Barilović je od 2012. do 2014. na temelju odluka Općinskog vijeća i zaključenih ugovora o kupoprodaji kupila zemljišta površine 46 047 m². Kupnja zemljišta obavljana je uz primjenu odredbi Statuta, a kupoprodajna cijena utvrđena je na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka.

Zemljišta su kupljena za realizaciju Projekta Turističko sportski centar Barilović u Donjem Velemeriću u iznosu 574.000,00 kn, izgradnju Doma kulture i Doma za stare i nemoćne osobe u iznosu 222.000,00 kn, izgradnju dječjeg vrtića u iznosu 106.000,00 kn, potrebe trgovačkog društva u vlasništvu Općine Barilović u iznosu 100.000,00 kn i izgradnju pročistača u iznosu 44.000,00 kn.

Na temelju odluke Općinskog vijeća i ugovora, Općina Barilović je 2013. darovala nekretnine trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Barilović koje je iste godine kupila na temelju odluke Općinskog vijeća i ugovora u iznosu 100.000,00 kn. Darovanje nekretnina nije evidentirano u poslovnim knjigama Općine Barilović.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Bosiljevo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Bosiljevo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine Bosiljevo je 111 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 43 naselja s ukupno 1 284 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 26.657.698,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 224.344,00 kn ili 0,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 25.587.110,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.070.588,00 kn.

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

Tablica broj 25

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bosiljevo 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)	688.623,00	688.623,00	688.623,00
2.	Građevinski objekti	24.055.386,00	23.425.685,00	23.028.640,00
3.	Imovina u pripremi	1.170.012,00	1.381.219,00	1.536.238,00
4.	Druga imovina	734.248,00	485.709,00	333.609,00
	Ukupno	26.648.269,00	25.981.236,00	25.587.110,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bosiljevo koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 667.033,00 kn ili 2,5 % te koncem 2014. za 394.126,00 kn ili 1,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 25.587.110,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 90,0 %, imovina u pripremi sa 6,0 %, zemljište s 2,7 % i druga imovina s 1,3 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na troškove uređenja dječjeg vrtića te Starog grada Bosiljevo, a druga imovina na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.729.068,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode zakupa poslovnih prostora i stanova) ostvareni su u iznosu 12.489,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 26

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	4.200,00	3.850,00	4.550,00
2.	Najam stanova	7.472,00	9.176,00	7.939,00
	Ukupno	11.672,00	13.026,00	12.489,00

Općina Bosiljevo je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 37.187,00 kn.

U tablici broj 27 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Općine Bosiljevo.

Tablica broj 27

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Bosiljevo 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	456	456	456
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	8	8	8
2.	Površina stanova u m ²	390	390	390
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	12 486	12 486	12 486

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Bosiljevo na koncu 2014. evidentirani su građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 23.028.640,00 kn te zemljište u vrijednosti 688.623,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.821.223,00 kn ili 7,9 %.

Na nekretninama Općine Bosiljevo nisu upisane hipoteke. Općina Bosiljevo je vodila dva sudska spora od kojih se jedan vodio za naplatu potraživanja za zakup poslovnog prostora i iseljenja zakupoprimca nakon isteka ugovora o zakupu te je završen u 2013. u korist Općine Bosiljevo. Drugi sudski spor vodi s fizičkom osobom kao tuženik (tuženici su i Karlovačka županija, Grad Duga Resa te općine Barilović, Netretić i Generalski stol odnosno lokalne jedinice nastale preustrojem bivše općine Duga Resa) s fizičkom osobom radi povrata ulaganja (uloženih sredstava i rada) fizičke osobe u uređenje dvorca Bosiljevo, a spor je u tijeku. Ugovor o zakupu navedene nekretnine zaključen je 1996., a sudski spor je u tijeku. Navedena nekretnina je u 2014. vlasništvo Republike Hrvatske.

Općina Bosiljevo je ustrojila pomoćnu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti. Prema analitičkoj evidenciji vrijednost poslovnih objekata odnosi se na poslovnu zgradu i zdravstvenu ambulantu koja sadrži vrijednost početkom godine, otpisanu vrijednost tekuće godine i vrijednost koncem godine, dok podatke o nabavnoj vrijednosti i datumu nabave te inventurnom broju ne sadrži, a građevinsko zemljište na novonabavljena zemljišta (izgradnju sportskih igrališta i društveno-vatrogasnih domova te za proširenje groblja) od 1998. do 2008. i sadrži samo vrijednost dok podatke o datumu nabave, inventurnom broju i namjeni ne sadrži. U vrijeme obavljanja revizije Općina Bosiljevo pribavila je izvratke iz zemljišnih knjiga i posjedovne listove iz kojih je vidljivo da je Općina Bosiljevo riješila imovinsko-pravne odnose na nekretninama koje su bile društveno vlasništvo odnosno koje je stekla nasljeđivanjem, ali nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Imovinsko-pravni odnosi za zemljište na kojem je izgrađena zdravstvena ambulanta nisu riješeni. Općina Bosiljevo je u svibnju 2005. zaključila ugovor o kupnji zemljišta s fizičkim osobama, a na temelju prethodno izrađenog parcelacijskog elaborata. Ugovorne strane suglasno su utvrdile da je od prodanih nekretnina eksproprijiran dio zemljišta za potrebe izgradnje autoceste čiji se dio i dalje nalazi u vlasništvu prodavatelja te da u zemljišnim knjigama nije proveden elaborat o oduzimanju i cijepanju parcela. Općinski sud u Karlovcu je u listopadu 2008. donio rješenje kojim se prijedlog Općine Bosiljevo za uknjižbu prava vlasništva nad nekretninama odbija. Općina Bosiljevo je podnijela prijedlog o raščlanjivanju predmeta ugovora javnom bilježniku. Dio imovine za koju je pokrenut postupak legalizacije (društveni dom i mrtvačnica) nije evidentiran u poslovnim knjigama. Iz navedenoga je vidljivo da Općina Bosiljevo nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno s kojom bi trebala upravljati i raspolagati u skladu s propisima. Općina Bosiljevo nema evidentirane stambene objekte u poslovnim knjigama, a upravlja i raspolaže stanovima koji se nalaze unutar stambenog objekta u vlasništvu Republike Hrvatske. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje imovine u poslovne knjige Općina Bosiljevo nije donijela.

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 Bosiljevo nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Obavljenim popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena imovina koju je Općina Bosiljevo naslijedila te dio imovine koja se nalazi u vlasništvu ili posjedu Općine Bosiljevo.

Općina Bosiljevo je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila dva zahtjeva za darovanjem zgrade i zemljišta za potrebe izgradnje školske sportske dvorane i proširenja škole te za poduzetničku zonu. Na navedene zahtjeve, Općina Bosiljevo nije zaprimila odgovore od nadležnog ureda.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis imovine i obveza i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Bosiljevo upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati 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 Bosiljevo na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Bosiljevo raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Bosiljevo je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje te stanove u najam.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima te početna visina zakupnine za poslovne prostore koji se nalaze unutar tri zone Općine Bosiljevo utvrđeni su Odlukom Općinskog vijeća iz 1998. Općina Bosiljevo nije donijela akt kojim se propisuju uvjeti, mjerila i postupci davanja na korištenje poslovnih prostora bez naknade.

Početna visina mjesečne najamnine stana određena je Odlukom o visini najamnine iz srpnja 2000., a uvjeti, mjerila i postupci davanja u najam stanova nisu propisani.

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 Bosiljevo, 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 interni akt kojim bi se detaljno utvrdili uvjeti, mjerila i postupci davanja stanova u najam te kriteriji za davanje na korištenje poslovnih prostora bez naknade. Također se predlaže regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Bosiljevo je koncem 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 456 m², osam stanova površine 390 m² i zemljištem površine 12 486 m². Nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine te nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 12.600,00 kn i najma stanova u iznosu 24.587,00 kn.

Jedan poslovni prostor površine 173 m² koristi za svoje potrebe. Poslovni prostor površine 185 m² koristi proračunski korisnik Karlovačke županije bez plaćanja zakupnine, poslovni prostor površine 15 m² koristi politička stranka bez plaćanja zakupnine, poslovni prostor površine 20 m² dan je u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 63 m² se ne koristi i nisu poduzimane aktivnosti za davanje u zakup.

Poslovni prostor (zdravstvena ambulanta) površine 287 m² sastoji se od poslovnog prostora površine 185 m² i dva stana površine 102 m². Poslovni prostor je na temelju odluke Općinskog vijeća i ugovora o korištenju zdravstvene ambulante dan na trajno korištenje proračunskom korisniku Karlovačke županije (dom zdravlja) bez naknade uz obvezu plaćanja režijskih troškova.

Poslovni prostor površine 15 m² dan je na trajno korištenje političkoj stranci na temelju ugovora iz 2008. bez plaćanja zakupnine. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. 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. Zbog reorganizacije rada jedinstvenog upravnog odjela Općine Bosiljevo te potrebe za korištenjem navedenog poslovnog prostora, ugovor je raskinut koncem 2015.

Poslovni prostor površine 20 m² dan je u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske uz ugovorenu zakupninu uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Koncem 2014. Općina Bosiljevo je raspolagala i upravljala s osam stanova površine 390 m² od kojih se šest nalazi u stambenom objektu, a dva stana unutar zdravstvene ambulante. Pet stanova dano je u najam u ranijim godinama na temelju pojedinačnih odluka općinskog poglavarstva uz ugovorenu najamninu, a jedan stan se ne koristi jer nije prikladan za upotrebu te nisu poduzimane aktivnosti za njegovo uređenje. Stanovima unutar zdravstvene ambulante upravlja i raspolaže (zaključuje ugovore o najmu stanova i određuje visinu najamnine) Općina Bosiljevo, na temelju ugovora o korištenju zdravstvene ambulante zaključenog između proračunskog korisnika Karlovačke županije (doma zdravlja) i Općine Bosiljevo. Stanovi su prvenstveno namijenjeni zdravstvenim zaposlenicima te se mogu davati u najam i drugim korisnicima. Tijekom 2012., 2013. i 2014. stanovi nisu bili u najmu.

Koncem 2014. Općina Bosiljevo je raspolagala s 12 486 m² zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Bosiljevo upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, najam i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Bosiljevo je imala pet zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu i tri u vlastitom komunalnom pogonu). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama utvrđene su Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Cetingrad

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Cetingrad kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine Cetingrad je 140 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi, a obuhvaća 36 naselja s ukupno 2 027 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 15.116.246,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.345,00 kn. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 13.821.085,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.295.161,00 kn.

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

Tablica broj 28

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Cetingrad 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)	171.340,00	171.340,00	171.340,00
2.	Građevinski objekti	10.150.600,00	9.690.369,00	9.230.138,00
3.	Imovina u pripremi	3.283.766,00	3.524.777,00	3.963.124,00
4.	Druga imovina	448.744,00	500.399,00	456.483,00
	Ukupno	14.054.450,00	13.886.885,00	13.821.085,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Cetingrad koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 167.565,00 kn ili 1,2 % te koncem 2014. za 65.800,00 kn ili 0,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 13.821.085,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 66,8 %, imovina u pripremi s 28,7 %, druga imovina s 3,3 % i zemljište s 1,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovnu zgradu, poslovno-stambenu zgradu i infrastrukturne objekte te zemljište. Imovina u pripremi odnosi se na građevinske objekte (vodovod, stari grad, zgradu vlastitog pogona i zemljište). Vrijednost druge imovine odnosi se na plan gospodarenja otpadom, postrojenja i opremu, te prijevozna sredstva.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 3.565.486,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (prodaje, zakupa i najma) nisu ostvareni.

U tablici broj 29 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. prema podacima Općine Cetingrad.

Tablica broj 29

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	3	3	3
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	543	543	543
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	7	7	7
2.	Površina stanova u m ²	487	487	487
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	87 434	87 434	87 434

Od ukupno iskazane površine zemljišta, dio je bio evidentiran unutar građevinskih objekata i dio unutar imovine u pripremi te je u vrijeme obavljanja revizije preknjiženo u skupinu zemljišta, a zemljište kojim je upravljala i raspolagala i za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi evidentirano je u poslovnim knjigama za 2015.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Općina Cetingrad kontinuirano provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine koja bi trebala pripadati Općini Cetingrad. Obuhvaća područje deset katastarskih općina, za pojedine katastarske čestice uništeni su katastarski podaci u domovinskom ratu te je posjedovno stanje upisano na način da su podaci preuzeti iz zemljišnih knjiga odnosno usklađeni su podaci zemljišnih knjiga i katastra, za najveći dio imovine Općina Cetingrad ima riješene imovinsko-pravne odnose i evidentirala ju je u poslovnim knjigama. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nekretnina (poslovni i stambeni objekt za koje Općina Cetingrad nema podatke o vrijednosti, te manji broj katastarskih čestica zemljišta za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi odnosno upisana je općenarodna imovina).

Općina Cetingrad je prema zemljišnoknjižnom izvratku vlasnik poslovnog objekta (dom zdravlja) izgrađenog 2000. na zemljištu kojeg je stekla ugovorom o darovanju od pravne osobe za upravljanje šumama uz suglasnost Vlade Republike Hrvatske. Investitor izgradnje poslovnog objekta bilo je Ministarstvo zdravlja te Općina Cetingrad ne raspolaže dokumentacijom o izgradnji. Općina Cetingrad obavila je parcelaciju zemljišta ispod i oko navedenog objekta, a proračunski korisnik Karlovačke županije (dom zdravlja) prikuplja dokumentaciju o izgradnji i vrijednosti objekta. Nadalje, prema zemljišnoknjižnom izvratku je vlasnik stambenog objekta, a investitor izgradnje je bilo Ministarstvo obnove. Uporabna dozvola je izdana u travnju 2008., a Općina Cetingrad ne raspolaže dokumentacijom o izgradnji.

U poslovnim knjigama Općine Cetingrad koncem 2014. evidentirani su građevinski objekti (poslovni objekt, poslovno-stambeni objekt i infrastrukturni objekti) u iznosu 9.230.138,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnog objekta i poslovno-stambenog objekta se, prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.720.764,00 kn ili 29,5 %.

Zemljište stečeno kupnjom, darovanjem ili zamjenom u razdoblju od 1998. do 2012. koncem 2014. evidentirano je u vrijednosti 320.880,00 kn površine 51 560 m², od čega unutar skupine zemljište u iznosu 171.340,00 kn (za potrebe izgradnje parkirališta i nogometnog igrališta površine 24 277 m²), unutar skupine ostali građevinski objekti u iznosu 65.100,00 kn (za izgradnju vodovoda i nogometnog igrališta površine 17 646 m²), a unutar skupine imovina u pripremi u iznosu 84.440,00 kn (za izgradnju drugog vodovoda, mrtvačnice i zgrade vlastitog komunalnog pogona površine 9 637 m²). U rujnu 2015. obavljeno je preknjiženje s navedenih skupina u skupinu građevinskog zemljišta.

Za dio građevinskog zemljišta, kojeg je Općina Cetingrad stekla razdruživanjem bivše Općine Slunj ili na temelju ugovora o darovanju i zamjeni, do konca 2014. bili su riješeni imovinsko-pravni odnosi, ali nije bila utvrđena vrijednost i navedeno zemljište nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama. Na temelju Odluke Općinskog vijeća o vrijednosti pojedinih građevinskih zemljišta utvrđenih na temelju prosječnih cijena nekretnina prema podacima Porezne uprave u poslovnim knjigama 2015. evidentirano je zemljište površine 35 874 m² procijenjene vrijednosti 893.025,00 kn, od čega zemljište groblja 247.095,00 kn (16 473 m²), neizgrađeno zemljište 232.740,00 kn (7 758 m²), zemljište ispod i oko građevinskih objekata 205.835,00 kn (5 881 m²), sajmišta 161.875,00 kn (4 625 m²) i parka 45.480,00 kn (1 137 m²).

Na nekretninama Općine Cetingrad nisu upisane hipoteke i ne vodi sudske sporove vezane uz nekretnine.

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

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Cetingrad upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu poduzimati aktivnosti za pribavljanje dokumentacije o vrijednosti poslovne i stambene zgrade, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige te iskazivanje u financijskim izvještajima. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Cetingrad na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Cetingrad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Cetingrad nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, ali je započela aktivnosti za njihovo donošenje (uredila imovinsko-pravne odnose za najznačajniji dio imovine).

Od 2012. do 2014. davala poslovni prostor u zakup bez plaćanja zakupnine i stanove u najam, te kupovala i prodavala zemljište, a na temelju pojedinačnih odluka Općinskog vijeća ili Načelnika uz primjenu odredbi Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup i najam.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Cetingrad 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 se donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Cetingrad 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 Cetingrad je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 543 m², sedam stanova površine 487 m² i zemljištem površine 87 434 m². Utvrdila je namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i ima ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Dva poslovna prostora površine 397 m² koristi za svoje potrebe (jedan površine 279 m² u poslovnom objektu u kojoj su smještena upravna tijela Općine Cetingrad, te jedan površine 119 m² u poslovno-stambenom objektu koji koriste zaposlenici vlastitog komunalnog pogona), a jedan poslovni prostor površine 146 m² se ne koristi, ali je u fazi uređenja za potrebe vlastitog komunalnog pogona. Općina Cetingrad je vlasnik jednog poslovnog prostora kojeg koristi proračunski korisnik Karlovačke županije (dom zdravlja), a ugovor kojim bi se regulirala međusobna prava i obveze nije zaključen. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Koncem 2014. Općina Cetingrad je upravljala i raspolagala sa sedam stanova ukupne površine 487 m². Tri stana površine 237 m² nalaze se u poslovno-stambenoj zgradi, ali nisu uređeni i u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu. Četiri stana površine 250 m² se nalaze u stambenoj zgradi, dva stana koriste najmoprimci sa stanarskim pravom, jedan stan koristi najmoprimac sa stanarskim pravom u susjednoj zgradi koja je razrušena, a jedan stan koji je utvrđen za službene potrebe je prazan. Općinsko vijeće je u lipnju 2012. donijelo Odluku kojom je utvrđena visina najamnine za stanove u vlasništvu Općine Cetingradu iznosu 7,00 kn/m². Postupak zaključivanja ugovora i naplate najma za stanove nije proveden. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom treba obaviti u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Općina Cetingrad koncem 2014. raspolagala je s 87 434 m² zemljišta. Općinsko vijeće Općine Cetingrad je u listopadu 2012. donijelo odluku o prodaji građevinskog zemljišta površine 155 m² (u naravi voćnjak) i utvrdilo početnu cijenu prema podacima Porezne uprave u iznosu 35,00 kn/m². Javni natječaj objavljen je u dnevnom tisku u svibnju 2015., pristigla je jedna ponuda te je zaključen ugovor o prodaji u vrijednosti 6.200,00 kn odnosno 40,00 kn/m². Prodaja je obavljena uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Državni ured za reviziju predlaže regulirati međusobna prava i obveze korisnika poslovnih prostora i Općine Cetingrad u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Predlaže se davanje stanova u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Cetingrad je imala 13 zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, tri u vlastitom komunalnom pogonu, dva dužnosnika i četiri na javnim radovima na šest mjeseci). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama utvrđene su Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Draganić

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Draganić kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine je 79 km² i obuhvaća jedno naselje s ukupno 2 741 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 27.963.699,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.101.472,00 kn ili 3,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 26.502.606,00 k kn i financijsku imovinu u iznosu 1.461.093,00 kn.

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

Tablica broj 30

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Draganić 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)	3.060.276,00	3.060.276,00	3.060.276,00
2.	Građevinski objekti	24.472.558,00	23.288.825,00	22.086.263,00
3.	Imovina u pripremi	578.961,00	623.743,00	1.001.925,00
4.	Druga imovina	471.291,00	387.937,00	354.142,00
	Ukupno	28.583.086,00	27.360.781,00	26.502.606,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Draganić koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.222.305,00 kn ili 4,3 % te koncem 2014. za 858.175,00 kn ili 3,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 26.502.606,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 83,3 %, zemljište s 11,6 %, imovina u pripremi s 3,8 % i druga imovina 1,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte (kontejner), infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na geodetsko snimanje i izradu parcelacijskog elaborata, te izradu projektne dokumentacije za ceste, nogostupe i odvodnju, rekonstrukciju krova, idejni projekt za vrtić i prenamjenu osnovne škole i razvojnu strategiju. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.585.915,00 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 118.098,00 kn, što čini 2,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Draganić je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 291.198,00 kn, od čega 102.489,00 u 2012., 76.611,00 kn u 2013. te 118.098,00 kn u 2014.

U tablici broj 31 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora, stanova i zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Općine Draganić.

Tablica broj 31

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	17	17	17
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 043	2 043	2 043
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	15	15	15
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	6 057	6 057	6 057

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nekretninama

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

U poslovnim knjigama Općine Draganić na koncu 2014. evidentirani su građevinski objekti (poslovni objekti, stambeni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 22.086.263,00 kn i zemljište u vrijednosti 3.060.276,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata (u kojima se nalaze poslovni prostori) se prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.050.237,00 kn ili 13,8 %.

Evidentirana vrijednost poslovnih prostora u poslovnim knjigama se odnosi na vrijednost dva poslovna objekta (zgrada općine i zadružni dom s kulturnim centrom) i kontejner za potrebe mjesnog odbora. Za zadružni dom s kulturnim centrom Općina Draganić je pokrenula postupak legalizacije. Zemljište je u poslovnim knjigama evidentirano prema Elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnina u vlasništvu Općine Draganić iz prosinca 2008. Za navedeno zemljište riješeni su imovinsko-pravni odnosi. Pored navedenog u poslovnim knjigama je evidentirano zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske za koje je podnesen zahtjev za darovanje. U tijeku je donošenje odluke o cijeni zemljišta na području Općine Draganić.

Dio zemljišta i objekata za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi (prema vlasničkim listovima s kojima raspolaže) nije evidentiran u poslovnim knjigama. Općina Draganić je u fazi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i upisa imovine u vlasništvo (postupak legalizacije, darivanje, ishođenje uporabnih dozvola kako bi se obavio upis u zemljišne knjige). Aktivnosti za upis vlasništva se provode, ali ne postoji plan aktivnosti. Usklađenost podataka iz zemljišnih knjiga i katastra nije provedena. U zemljišnim knjigama proveden je postupak brisanja društvene imovine te je upisano vlasništvo Općine Draganić, a u katastru nije usklađeno.

Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom Općina Draganić je dostavila tri zahtjeva za ustupanjem i korištenjem imovine Republike Hrvatske u 2014. Zahtjevi se odnose na darivanje zemljišta za nogometno igralište te za potrebe izgradnje parkirališta i rekonstrukcije nerazvrstane ceste. Na nekretninama Općine Draganić nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci vezani uz nekretnine.

Općina Draganić 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 Draganić nije ustrojila registar imovine.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Državni ured za reviziju predlaže u poslovnim knjigama evidentirati pojedinu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige te iskazivanje u financijskim izvještajima i usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Draganić na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Draganić raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se planirati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Draganić je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te stan (kontejner) u najam.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktima Općine Draganić odnosno Odlukom o upravljanju nekretninama u vlasništvu, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odlukom o utvrđivanju početne visine zakupnine za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu i Odlukom o utvrđivanju naknade za korištenje prostora zgrade u Draganiću.

Odlukom o upravljanju nekretninama u vlasništvu je određen postupak, uvjeti i način stjecanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine. Nekretninama se smatraju nekretnine koje je općina preuzela odlukom Arbitražne komisije Vlade Republike Hrvatske o diobi imovine bivše Općine Karlovac, kao i nekretnine koje je stekla na neki drugi način.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora su utvrđeni uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Draganić i pravnih osoba u njenom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, kao i drugi odnosi u vezi sa zakupom. Odredbe ove odluke odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek u zemljišnim knjigama upisan kao društveno vlasništvo, a na kojima općina i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja. Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, ali postoje iznimke.

Ugovor o zakupu zaključuje se bez javnog natječaja kada ga zaključuju 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 općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana, te kada se radi o zakupniku s kojim je zaključen ugovor o zakupu i koji uredno i u potpunosti izvršava obveze iz tog ugovora istome će se najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen ponuditi sklapanje novog ugovora na određeno vrijeme, a najdulje 5 godina. Odlukom o utvrđivanju početne visine zakupnine za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu utvrđena je početna visina zakupnine za davanje u zakup putem javnih natječaja poslovnih prostora u vlasništvu općine, te ostalih poslovnih prostora na kojima Općina Draganić ima pravo raspolaganja i korištenja. S obzirom na vrstu djelatnosti koja se obavlja u pojedinim poslovnim prostorima, poslovni prostori su razvrstani u četiri kategorije.

Općina Draganić je davala na korištenje poslovne prostore udrugama bez naknade. Navedeni način raspolaganja nekretninama Općina Draganić nije regulirala internim aktom.

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 Draganić 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 Općini Draganić donijeti interni akt kojim bi se utvrdili uvjeti, merila i kriteriji za korištenje poslovnih prostora bez naknade. Također, predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata trebalo bi 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 Draganić je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora površine 2 046 m², stanom (kontejnerom) površine 15 m² i zemljištem površine 6 057 m². Nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 291.198,00 kn.

Poslovni prostor površine 1 223 m² koristi za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 107 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine Draganić bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 455 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 183 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 75 m² dana su u zakup na temelju ugovora uz ugovorenu zakupninu.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o utvrđivanju početne visine zakupnine za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Draganić, dano je u 2014. i ranijim godinama nakon provedenog javnog natječaja pet poslovnih prostora površine 183 m² na određeno vrijeme i uz naknadu, dok su dva poslovna prostora površine 75 m² dana u zakup na temelju ugovora iz ranijih godina i novih ugovora zaključenih u 2014. uz ugovorenu zakupninu.

Općina Draganić je dala udrugama na privremeno korištenje ili na neodređeno vrijeme, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, sedam poslovnih prostora ukupne površine 455 m². Prostori su dani na temelju zaključaka Općinskog vijeća ili sporazuma o korištenju uredskog prostora iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina Draganić. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Dva poslovna prostora površine 107 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine Draganić na temelju zaključka Općinskog vijeća iz 2010. i Sporazuma o međusobnim poslovnim i financijskim odnosima iz 2003. bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina Draganić. 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 jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. U studenome 2015. za poslovni prostor površine 20 m² kojeg navedeno trgovačko društvo koristi kao uredski prostor zaključen je ugovor na vrijeme pet godina uz plaćanje mjesečne zakupnine i uz plaćanje troškova tekućeg održavanja i režijskih troškova.

U okviru stanova u svojim poslovnim knjigama ima evidentiran kontejner površine 15 m². Prema zaključku općinskog poglavarstva iz 2005. kontejner je namijenjen za stambeno zbrinjavanje i dodijeljen je na neodređeno vrijeme. Na temelju ugovora koji je zaključen u listopadu 2006., korisnica kontejnera je oslobođena plaćanja naknade.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

Također, predlaže se 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 Draganić je imala devet zaposlenika (sedam u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Generalski Stol

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Generalski Stol kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine Generalski Stol je 100 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 25 naselja s ukupno 2 642 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 23.702.458,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.054.465,00 kn ili 4,7 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 22.082.880,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.619.578,00 kn.

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

Tablica broj 32

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Generalski Stol
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)	863.168,00	1.012.200,00	1.010.615,00
2.	Građevinski objekti	17.625.582,00	17.214.546,00	18.433.020,00
3.	Imovina u pripremi	559.135,00	1.421.892,00	123.602,00
4.	Druga imovina	2.220.854,00	2.133.606,00	2.515.643,00
	Ukupno	21.268.739,00	21.782.244,00	22.082.880,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Generalski Stol koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 513.505,00 kn ili 2,4 % te koncem 2014. za 300.636,00 kn ili 1,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 22.082.880,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 83,5 %, druga imovina s 11,4 %, zemljište s 4,6 %, a imovina u pripremi s 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ceste i druge građevinske objekte.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 5.334.057,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora te prodaje stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 235.225,00 kn, što čini 4,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 33 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Generalski Stol za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 33

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	4.594,00	3.445,00	5.742,00
2.	Prodaja stanova	1.958,00	1.973,00	1.987,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	227.496,00
	Ukupno	6.552,00	5.418,00	235.225,00

Općina Generalski Stol je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem u iznosu 247.195,00 kn.

U tablici broj 34 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. prema podacima Općine Generalski Stol.

Tablica broj 34

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	2	2	3
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	227	227	392
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	7 777	10 608	10 608

Općina Generalski Stol je u 2014. evidentirala poslovni prostor (dječji vrtić) površine 165 m², a u 2012. i 2013. kupila je zemljište površine 3 558 m². Za zemljište evidentirano u poslovnim knjigama na temelju Sporazuma o podjeli i preuzimanju imovine dotadašnje Općine Duga Resa iz 1994. u iznosu 539.661,00 kn nema podataka.

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 Generalski Stol na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 1.010.615,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 18.433.020,00 kn.

Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 1.408.483,00 kn ili 7,6 % i to na rekonstrukciju dječjeg vrtića. Općina Generalski Stol u poslovnim knjigama nema evidentiran poslovni prostor koji koristi za svoje potrebe, u zemljišnim knjigama vlasništvo je Općine Generalski Stol, a prema drugostupanjskoj presudi vlasništvo je trgovačkog društva.

Evidentirana vrijednost zemljišta u poslovnim knjigama odnosi se na novonabavljeno zemljište u iznosu 470.954,00 kn i na zemljište evidentirano na temelju Sporazuma o podjeli i preuzimanju imovine dotadašnje Općine Duga Resa iz 1994. u iznosu 539.661,00 kn. Prema Sporazumu zemljište je evidentirano na temelju evidencije prema katastarskim općinama koje su pripale Općini Generalski Stol na način da je za svaku katastarsku općinu iskazana ukupna vrijednost zemljišta bez podataka o katastarskim česticama koje pripadaju pojedinoj katastarskoj općini, njihovim površinama, vrijednosti i godini kada je zemljište nabavljeno. U vrijeme obavljanja revizije pribavila je zemljišno-knjižne izvratke i posjedovne listove u kojima je kao vlasnik ili suvlasnik odnosno posjednik ili suposjednik upisana Općina Generalski Stol, općenarodna imovina, društveno vlasništvo ili Republika Hrvatska. Iz zemljišno-knjižnih izvadaka i posjedovnih listova vidljivo je da Općina Generalski Stol ima imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi koju nije evidentirala u poslovnim knjigama. Nadalje, vidljivo je da nije poduzimala dostatne aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za imovinu s kojom bi u skladu sa Zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati (općenarodna imovina, društveno vlasništvo te zemljišta groblja), na identifikaciji katastarskih čestica u slučajevima različitih podataka u zemljišnim knjigama i katastru te na evidentiranju navedene imovine u poslovnim knjigama. Općina Generalski Stol nema evidentirane objekte (vatrogasne i društvene domove i mrtvačnice) koji su u postupku legalizacije.

Iz navedenog je vidljivo da Općina Generalski Stol nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaze odnosno s kojom bi trebala upravljati i raspolagati u skladu s propisima. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje imovine u poslovne knjige Općina Generalski Stol nije donijela. Za unos imovine u poslovne knjige (u evidencijske svrhe) mogu se koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. 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. U listopadu 2015. osnovano je Povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina u vlasništvu Općine Generalski Stol koje je obavilo procjene i utvrdilo vrijednosti nekretnina i to društvenog doma u iznosu 217.056,00 kn, šest mrtvačnica u iznosu 748.863,00 kn i garaže u iznosu 120.340,00 kn te su evidentirane u poslovnim knjigama za 2015.

Vodi tri sudska spora u kojima je tuženik, od kojih dva s fizičkim osobama radi utvrđivanja prava vlasništva, a treći radi povrata ulaganja (novčana tražbina) uloženi sredstava i rada u uređenje dvorca Bosiljevo (tuženici su i Karlovačka županija, Grad Duga Resa te općine Barilović, Bosiljevo i Netretić koje su nastale preustrojem dotadašnje općine Duga Resa, ugovor o zakupu zaključen je 1996., a u 2014. dvorac Bosiljevo vlasništvo je Republike Hrvatske).

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirane 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 evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi, odnosno imovina kojom raspolaže.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis imovine i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Generalski Stol 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 i posjedovnih prava u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati i u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje imovine u poslovnim knjigama. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini Generalski Stol te usklađivanja podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Generalski Stol raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom, u svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Generalski Stol je od 2012. do 2014. davala poslovni prostor u zakup, kupovala i prodavala zemljište, prodala stan u svom vlasništvu te koristila poslovne prostore drugih pravnih osoba.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima utvrđeni su i internim aktima Općine Generalski Stol odnosno Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Generalski Stol i Odlukom o cijeni zakupa poslovnog prostora. U kolovozu 2015. Donijela je Odluku o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Generalski Stol, kojom je uredila stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama, provođenje natječaja za prodaju nekretnine te ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Generalski Stol i Odlukom o cijeni zakupnine poslovnog prostora uređeno je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora i međusobna prava i obveze zakupodavaca i zakupnika te visina zakupnine za poslovni prostor. Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, a ugovor se zaključuje se u pisanom obliku. Visina zakupnine utvrđuje se prema komunalnoj opremljenosti prostora, lokaciji i pogodnosti za obavljanje određene djelatnosti.

Kupnja i prodaja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka Općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta.

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

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Generalski Stol 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 Generalski Stol je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 392 m² i zemljištem površine 10 608 m². Općina Generalski Stol nije odredila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 13.781,00 kn, prodaje stana u iznosu 5.918,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 227.496,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu zemljišta u iznosu 312.637,00 kn (dva zemljišta s ruševnim objektom u iznosu 296.117,00 kn i zemljište-put u iznosu 16.520,00 kn).

Općina Generalski Stol za svoje potrebe koristi poslovni prostor površine 210 m² u poslovnoj zgradi (Zadružnom domu). Na temelju potvrde Ureda za katastar i geodetske poslove iz lipnja 1998. i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima na nekretninu (u naravi kuća i dvorište površine 232 čhv) uknjiženo je brisanje društvenog vlasništva i upisano pravo vlasništva u korist Općine Generalski Stol. Navedena nekretnina je bila Zadružni dom dan na korištenje Općoj poljoprivrednog zadruzi Generalski Stol. Dio navedene nekretnine koristi, a dio iznajmljuje drugima trgovačko društvo. U 1998. Općina Generalski Stol podnijela je tužbu, a Općinski sud u Karlovcu je presudio da je imovina vlasništvo Općine Generalski Stol te da je trgovačko društvo dužno predati navedenu nekretninu slobodnu od osoba i stvari. U 2006. Općina je ponovno podnijela tužbu protiv trgovačkog društva za utvrđivanje prava vlasništva i predaju nekretnine slobodne od osoba i stvari u posjed Općine Generalski Stol. Tužba je odbijena (prvostupanjskom presudom iz lipnja 2008. i drugostupanjskom presudom iz travnja 2009.). U presudi se navodi da je iz registra brisana Opća poljoprivredna zadruga koncem rujna 1977. i udružena u sastav trgovačkog društva, sva sredstva, prava i stvari prenose se na trgovačko društvo te je trgovačko društvo pravni slijednik Opće poljoprivredne zadruge. Prema rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju u vrijednost društvenog kapitala trgovačkog društva procijenjena je i vrijednost Zadružnog doma (objekti i zemljište) za koji je izvršena rezervacija dionica, jer su bili neriješeni imovinsko-pravni odnosi. U presudi se također navodi da je uknjižba vlasništva na nekretninama u 1998. obavljena na temelju Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a da je trebalo primijeniti i odredbe Zakona o zadrugama, koji je bio na snazi u vrijeme donošenja rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju, kojima je propisano da će pravna osoba kojoj je nezakonitim radnjama bez naknade prenijeta imovina zadruga vratiti tu imovinu zadrugama odnosno njihovim pravnim slijednicima na temelju dokumentiranog zahtjeva. Općina Generalski Stol je uložila ustavnu tužbu, a Ustavni sud Republike Hrvatske je u ožujku 2011. donio rješenje kojim se ustavna tužba odbacuje. Trgovačko društvo je u ožujku 2012. dopisom zatražilo Općinu Generalski Stol da dostavi podatke o površini poslovnog prostora koji koristi sa svrhom pripreme ugovora o korištenju poslovnog prostora bez naknade, ali se Općina nije odazvala na dopis.

Prema procjeni iz listopada 2013., koju je naručilo trgovačko društvo, tržišna vrijednost poslovne zgrade površine 558 m² (pet poslovnih prostora i dvorana), je 2.361.327,00 kn. U procjeni je navedeno da je nekretnina izgrađena prije otprilike 65 godina, nije dostavljen dokaz legalnosti poslovne zgrade, procjena je izrađena pod pretpostavkom da je nekretnina legalna i služi isključivo za internu upotrebu između trgovačkog društva i Općine Generalski Stol, a iz podataka katastra je vidljivo da je izgrađena i na dvije katastarske čestice u vlasništvu Općine Generalski Stol (kupljene 2006. i 2012.). Općina Generalski Stol obavila je 2014. izmjenu peći za centralno grijanje i evidentirala u poslovnim knjigama u skupini postrojenja i opreme. U prosincu 2015. trgovačko društvo zatražilo je Općinu Generalski Stol tabularnu izjavu za upis nekretnine u vlasništvo trgovačkog društva.

Općina Generalski Stol je od 2012. do 2014. na temelju zahtjeva prodavatelja i odluke Općinskog vijeća kupila dva zemljišta s ruševnim objektom površine 3 558 m² u neposrednoj blizini poslovnog prostora kojeg koristi i katastarske čestice kupljenje 2006. u površini 2 061 m². Zemljište je kupljeno za izgradnju poslovnog objekta za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Generalski Stol, a do konca 2015. nisu poduzimane aktivnosti za privođenje namjeni za koju su kupljene.

Poslovni prostor površine 165 m² odnosi se na zgradu dječjeg vrtića (obavljena je rekonstrukcija za koju je izdana uporabna dozvola u listopadu 2014.) i koji do vremena obavljanja revizije nije stavljen u funkciju. Poslovni prostor (Zavičajni dom) površine 17 m² dan je u zakup na temelju javnog natječaja uz ugovorenu zakupninu. Ugovor je zaključen u travnju 2005, na vrijeme od pet godina, a dodatak ugovora ili novi ugovor nije zaključen.

Općina Generalski Stol je u 2014. na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodala dva zemljišta, površine 1 585 m². Ugovori o kupoprodaji nekretnina zaključeni su u prosincu 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 241.329,00 kn. Do konca 2014. ostvareni su prihodi u iznosu 227.496,00 kn, a razlika u iznosu 13.833,00 kn uplaćena je u 2015.

Državni ured za reviziju predlaže u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima poduzeti mjere u cilju reguliranja međusobnih prava i obveza u vezi vlasništva, korištenja i raspolaganja poslovnim prostorom koji koristi i na kojem je obavila ulaganja, za nekretnine koje nisu u funkciji utvrditi njihovu namjenu i poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju. Predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Generalski Stol imala je petero zaposlenika (tri zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu, zaposlenika u vlastitom komunalnom pogonu i dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama utvrđene su Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Josipdol

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Josipdol kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine Josipdol je 165 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 14 naselja s ukupno 3 773 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 25.406.215,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 574.115,00 kn ili 2,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 22.453.520,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.952.695,00 kn.

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

Tablica broj 35

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Josipdol 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)	2.646.440,00	2.646.440,00	2.646.440,00
2.	Građevinski objekti	18.417.308,00	17.324.954,00	16.890.664,00
3.	Imovina u pripremi	14.760,00	14.760,00	14.760,00
4.	Druga imovina	2.426.828,00	2.213.390,00	2.901.656,00
	Ukupno	23.505.336,00	22.199.544,00	22.453.520,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Josipdol koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.305.792,00 kn ili 5,6 %, a koncem 2014. veća je za 253.976,00 kn ili 1,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 22.453.520,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 75,2 %, druga imovina s 12,9 %, zemljište s 11,8 % i imovina u pripremi s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stambene objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu (ulaganja u tuđu imovinu, projekte i planove), postrojenja i opremu, prijevozna sredstva i prostorni plan.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 9.150.476,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora te prodaje i najma stanova) ostvareni su u iznosu 82.509,00 kn, što čini 0,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 36 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Josipdol za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 36

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	33.845,00	11.384,00	13.121,00
2.	Prodaja stanova	17.258,00	35.178,00	61.129,00
3.	Najam stanova	7.709,00	7.492,00	8.259,00
	Ukupno	58.812,00	54.054,00	82.509,00

Općina Josipdol je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 195.375,00 kn.

U tablici broj 37 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Općine Josipdol na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 37

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	16	16	16
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 401	3 401	3 401
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	15	15	15
2.	Površina stanova u m ²	565	565	565
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	36 382	36 382	36 382

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Josipdol na koncu 2014. evidentirani su građevinski objekti (poslovni objekti, stambeni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 16.890.664,00 kn te zemljište u vrijednosti 2.646.440,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata (u kojima se nalaze poslovni prostori) prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine odnosi se 5.528.109,00 kn ili 32,7 % i na vrijednost stambenih objekata 496.370,00 kn ili 2,9 %.

Općina Josipdol kontinuirano provodi aktivnosti na sređivanju i evidentiranju imovine koja bi joj trebala pripadati. U poslovnim knjigama ima evidentirano devet poslovnih objekata koje koristi i s kojima raspolaže od kojih su četiri u vlasništvu Općine Josipdol (zgrada stare škole, zgrada vojarne i dva društvena doma), dva u vlasništvu Republike Hrvatske (zgrada u kojoj je sjedište Općine Josipdol i dječji vrtić), a dva društvena doma vode se kao općenarodna imovina. Općina Josipdol nema podatke o ukupnoj imovini koju koristi i s kojom raspolaže, a u vlasništvu je Republike Hrvatske. Aktivnosti na upisu vlasništva u zemljišne knjige provode se redovito, ali zbog rješavanja imovinsko-pravnih odnosa ovi postupci traju duže. Na području Općine Josipdol zemljišne knjige za jednu katastarsku općinu su 20 godina van snage, a za druge katastarske općine postoje stare i nove katastarske čestice, koje su u većini slučajeva neusklađene i kod svakog upisa potrebno je izraditi elaborat usklađivanja što zahtjeva i dodatne troškove. Za imovinu koja je evidentirana u poslovnim knjigama izrađeni su Elaborati o procjeni i korištene su građevinske procjene nekretnina ovlaštenog sudskog vještaka.

Državnom uredu za upravljanje imovinom dostavila je četiri zahtjeva. Zahtjevi se odnose na dodjelu zemljišta za izgradnju dva nogometna igrališta, zemljišta bivše vojarne i dodjelu vojarne. Zahtjevi s dokumentacijom su dostavljeni, uz mnoge požurnice na zahtjeve nije odgovoreno. Na nekretninama Općine Josipdol nisu upisane hipoteke. Vodi četiri sudska spora vezana uz nekretnine (upis prava vlasništva).

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nisu usklađeni s podacima evidentiranim u poslovnim knjigama. Usklađenje je obavljeno za vrijeme obavljanja revizije.

Državni ured za reviziju predlaže za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Također, predlaže se poduzimanje aktivnosti za upis vlasništva u zemljišne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Josipdol na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima 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 unaprijeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Josipdol 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 prostorima, stanovima i zemljištem u vlasništvu Općine Josipdol utvrđeni su Odlukom o upravljanju nekretninama (donesenom koncem srpnja 2015.) i Odlukom o davanju stanova u najam.

Odlukom o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Josipdol utvrđen je postupak stjecanja i otuđenja nekretnina, način otuđenja i provođenja postupka otuđenja nekretnina, raspolaganje i upravljanje nekretninama, posebni uvjeti prodaje poslovnih prostora, ostvarivanje i zasnivanje stvarne služnosti, pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu i založno pravo, upravljanje i korištenje poslovnih prostora, unos u temeljni kapital trgovačkih društava i davanje u zakup zemljišta. Utvrđeno je da se nekretnine mogu prodati ili davati u zakup na temelju javnog natječaja i izravnom pogodbom uz naknadu utvrđenu procjenom tržišne vrijednosti. Početna vrijednost nekretnine utvrđuje se kao tržišna cijena na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka ili nadležnog Područnog ureda Porezne uprave, a u slučaju da nakon provedenog postupka prodaje nekretnine po procijenjenoj vrijednosti nije bilo zainteresiranih ponuditelja, tijelo koje je pokrenulo postupak prodaje može u ponovljenom natječaju smanjiti početnu cijenu.

Davanje poslovnih prostora u zakup i na korištenje bez naknade obavljano je na temelju pojedinačnih odluka Načelnika odnosno Općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta.

Odlukom o davanju stanova u vlasništvu Općine Josipdol su utvrđeni uvjeti i mjerila, postupak i tijelo za davanje stanova u vlasništvu Općine Josipdol u najam, najamnina te prava i obveze najmodavca i najmoprimca. Postupak za utvrđivanje liste reda prvenstva pokreće načelnik objavljivanjem javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam koji se mora objaviti na oglasnoj ploči i na web stranici. Prijedlog liste i listu reda prvenstva utvrđuje Povjerenstvo za dodjelu stanova. Lista reda prvenstva utvrđuje se za vrijeme četiri godine. Odluku o davanju stanova u najam donosi načelnik na prijedlog Povjerenstva za dodjelu stanova i objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Josipdol. Izuzetno, van liste prvenstva, Povjerenstvo za dodjelu stanova može dati stan u privremeni najam teškim socijalnim slučajevima prema mišljenju nadležnog tijela za socijalnu skrb, osobama čiji su priznati rezultati rada značajni za Općinu Josipdol i ako se ocjenjuje da će svojim radom pridonijeti razvoju Općine Josipdol te građanima kojima je dosadašnje stanovanje ugroženo posljedicama elementarnih nepogoda. Privremeni najam može trajati najdulje tri godine. Na temelju odluke o davanju stanova u najam zaključuje se ugovor o najmu stana na vrijeme pet godina. Po isteku roka ugovor se može obnoviti pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora uredno ispunjavao sve obveze iz ugovora. Ugovor o najmu može se, u opravdanim slučajevima obnoviti i bez ispunjavanja navedenih uvjeta. Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati i druge troškove vezane uz korištenje stana, zajedničkih prostorija i uređenja zgrade. Visinu najamnine utvrđuje načelnik.

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 Josipdol te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Josipdol 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 Josipdol je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora površine 3 401 m², 15 stanova površine 565 m² i zemljištem površine 36 382 m². Nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina. Vodi se evidencija o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 58.350,00 kn, prodaje stanova u iznosu 113.565,00 kn i najma stanova u iznosu 23.466,00 kn.

Šest poslovnih prostora površine 448 m² koristi za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 1 957 m² dana su u zakup pravnim osobama nakon provedenog javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, prostor površine 379 m² koristi proračunski korisnik Općine Josipdol na temelju ugovora bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 147 m² koriste udruge na temelju ugovora i odluke općinskog vijeća bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 80 m² koriste vjerske organizacije na temelju odluke općinskog vijeća bez plaćanja zakupnine, poslovni prostor površine 67 m² koristi proračunski korisnik Karlovačke županije na temelju ugovora bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 323 m² se ne koristi (neuređen i uništen u Domovinskom ratu).

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora dana su u 2014. nakon provedenog javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora (trgovačkom društvu i obrtu) ukupne površine 1 957 m². Poslovni prostor površine 1 920 m² dan je u zakup uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 0,22 EUR/m², a poslovni prostor površine 37 m² uz ugovorenu zakupninu u iznosu 12,00 kn/m².

Dva poslovna prostora dana su na korištenje udrugama na temelju ugovora i odluke Općinskog vijeća, a dva vjerskim organizacijama na temelju odluke Općinskog vijeća, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Režijske troškove za navedene prostore plaća Općina Josipdol. 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.

U vlasništvu Općine Josipdol je 11 stanova i kuće s gospodarskim zgradama površine 471 m² koji su evidentirani u poslovnim knjigama. Također su u poslovnim knjigama evidentirana i četiri stana površine 294 m² koji su prodani na temelju ugovora iz ranijih godina na obročnu otplatu od deset do dvadeset godina. Do konačne otplate ugovorene cijene, vlasnik stanova je Općina. Tri stana površine 94 m² s kojima Općina Josipdol raspolaže, vlasništvo su trgovačkog društva u vlasništvu Republike Hrvatske, a Općina Josipdol je dala u najam na temelju ugovora o najmu bez ugovorene najamnine.

Koncem 2014. upravljala je i raspolagala sa 14 stanova i kućom s gospodarskim zgradama površine 565 m², od kojih su četiri stana površine 137 m² dana u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, tri površine 94 m² dana su u najam bez ugovorene najamnine, pet površine 183 m² koriste se na temelju rješenja bivših vlasnika (DIP Josipdol, Stanoprivreda Ogulin), jedan površine 36 m² koristi se na temelju zapisnika o ulasku u prostor, a jedan površine 38 m² se bespravno koristi. Kuća s gospodarskim zgradama površine 77 m² se ne koristi. Općina je za prodaju provodila dva puta javni natječaj na koje nije pristigla niti jedna ponuda.

Koncem 2014. u poslovnim knjigama Općine Josipdol evidentirano je zemljište površine 36 382 m² u iznosu 2.244.306,00 kn, za zemljište koje je evidentirano u poslovnim knjigama u iznosu 402.134,00 kn Općina nema podatke o površini. Vrijednost zemljišta koncem 2014. iznosi 2.646.440,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Josipdol upravlja i raspolaže.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Josipdol je imala 12 zaposlenika (11 u jedinstvenom upravnom odjelu i zaposlenika na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Kamanje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kamanje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine Kamanje je 18 km², a obuhvaća sedam naselja s ukupno 891 stanovnikom.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 22.547.283,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 717.464,00 kn ili 3,1 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 22.046.659,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 500.624,00 kn.

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

Tablica broj 38

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kamanje 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)	540.065,00	540.065,00	540.065,00
2.	Građevinski objekti	17.942.300,00	20.999.275,00	20.386.110,00
3.	Druga imovina	932.429,00	1.036.005,00	1.120.484,00
	Ukupno	19.414.794,00	22.575.345,00	22.046.659,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kamanje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.160.551,00 kn ili 16,3 %, a koncem 2014. manja je za 528.686,00 kn ili 2,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 22.046.659,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 92,5 %, druga imovina s 5,1 %, a zemljište s 2,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 1.681.579,00 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 4.042,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Kamanje je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorom u iznosu 27.866,00 kn, a odnose se na prihode od zakupa poslovnog prostora.

U tablici broj 39 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. prema podacima Općine Kamanje.

Tablica broj 39

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Kamanje 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	271	271	271
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	12 427	12 427	12 427

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 Kamanje na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata, poslovnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 20.386.110,00 kn i zemljišta u iznosu 540.065,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 258.548,00 kn ili 1,3 %.

Evidentirana vrijednost poslovnih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na obavljena ulaganja u poslovnu zgradu koja je do lipnja 2015. bila u višegodišnjem zakupu. U poslovnim knjigama koncem 2014. evidentiran je višegodišnji zakup poslovne zgrade u iznosu 870.435,00 kn i ispravak vrijednosti u iznosu 120.437,00 kn pri čemu je za ispravak vrijednosti primjenjivana pogrešna, znatno manja stopa, zbog čega je pravo korištenja višegodišnjeg zakupa evidentirano u znatno većem iznosu.

Evidentirana vrijednost zemljišta odnosi se na kupljeno zemljište u iznosu 100.000,00 kn, zemljište u iznosu 144.045,00 kn (koje je na temelju ugovora iz 2006. zamijenjeno za dva zemljišta te je u vrijeme obavljanja revizije isknjižila zemljište u iznosu 144.045,00 kn, a evidentirala dva zemljišta svaki u iznosu 1,00 kn, jer u ugovoru o zamjeni nije bila navedena vrijednost zemljišta) i zemljišta dva groblja u iznosu 296.020,00 kn (u vrijeme obavljanja revizije isknjižen je iznos duplo evidentirane vrijednosti mjesnog groblja u iznosu 104.400,00 kn). Podaci u katastru i zemljišnim knjigama nisu usklađeni, a Općina Kamanje nije provela upis prava vlasništva i posjeda. Nadalje, Grad Ozalj i Općina Žakanje su u srpnju 2008. izdali suglasnosti kojima se prenose prava vlasništva nad nekretninama koje se u zemljišnim knjigama vode kao njihovo vlasništvo, a nalaze se na području Općine Kamanje u korist Općine Kamanje pri čemu nisu priloženi popisi nekretnina, odnosno podaci o zemljištu (katastarskim česticama i vrijednosti) koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Ozalj i Općine Žakanje. U vrijeme obavljanja revizije Općina Kamanje je pribavila zemljišno-knjižne izvratke i posjedovne listove u kojima je kao vlasnik ili suvlasnik odnosno posjednik ili suposjednik upisana Općina Kamanje, općenarodna imovina, društveno vlasništvo ili Republika Hrvatska. Iz zemljišno-knjižnih izvadata i posjedovnih listova vidljivo je da Općina Kamanje ima imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi koju nije evidentirala u poslovnim knjigama. Nadalje, vidljivo je da nije poduzimala dostatne aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za imovinu s kojom bi u skladu sa Zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati (općenarodna imovina, društveno vlasništvo te zemljišta groblja), na identifikaciji katastarskih čestica u slučajevima različitih podataka u zemljišnim knjigama i katastru te na evidentiranju navedene imovine u poslovnim knjigama. Iz navedenog je vidljivo da Općina Kamanje nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno s kojom bi trebala upravljati i raspolagati u skladu s propisima. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donijela. Za unos imovine u poslovne knjige (u evidencijske svrhe) mogu se koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. 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 Kamanje je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) za novonabavljenu imovinu. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke).

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Kamanje je u listopadu 2015. ustrojila Registar imovine u kojem su istovrsne jedinice imovine razvrstane u skupine imovine (portfelje), svaka jedinica imovine dobiva šifru i vodi se u računalnom programu koji je povezan s poslovnim knjigama (s poslovnim partnerima, analitičkom evidencijom, glavnom knjigom te obračunom ispravka vrijednosti). Sastoji od pet skupina imovine: poslovni prostor s unesene tri jedinice imovine, građevinsko zemljište s unesenih sedam jedinica imovine, poljoprivredno zemljište s unesenom jednom jedinicom imovine, ceste s unesenih 15 jedinica imovine te šume u koju nisu unošeni podaci. U Registar imovine uneseni su propisani podaci, osim što nedostaju podaci o procijenjenoj vrijednosti (osim kod poslovnog prostora gdje je procijenjena vrijednost utvrdio ovlašteni sudski vještak) te o prihodima i troškovima po jedinici imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis imovine i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Kamanje upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa Zakonima i drugim propisima. Predlaže se u poslovnim knjigama evidentirati i u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje imovine u poslovnim knjigama. Nadalje, predlaže se pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Kamanje u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje joj pripadaju te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se dopuniti Registar imovine Općine Kamanje na način i s podacima propisanim za registar državne imovine odnosno podacima utvrđenim navedenim Registrom (vrijednost te prihodi i troškovi po jedinici imovine) te nastaviti s aktivnostima na unosu podataka u Registar imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Kamanje raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Kamanje nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Kamanje je od 2012. do 2014. davala u zakup i podzakup poslovne prostore na temelju ugovora te koristila poslovni prostor u vlasništvu drugog subjekta na temelju ugovora o dugogodišnjem zakupu.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Kamanje odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Kamanje, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i Odlukom o visini zakupnine za poslovne prostore te Odlukom o kriterijima davanja na upotrebu poslovnih prostora bez naknade.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Kamanje uređeno je raspolaganje nekretninama odnosno stjecanje, otuđenje, davanje i primanje na dar nekretnina, davanje u najam, odnosno zakup, a postupci se provode na temelju javnog natječaja i uz naknadu tržišne cijene. Odlukom je propisano da je jedinstveni upravni odjel dužan ustrojiti i uredno voditi evidenciju-registar nekretnina u vlasništvu Općine Kamanje, poduzimati potrebne mjere na sređivanju zemljišno-knjižnog stanja nekretnina radi sređivanja i zaštite prava Općine Kamanje na nekretninama u njenom vlasništvu, odnosno posjedu. Navedenom Odlukom nije utvrđeno stjecanje nekretnina zaključivanjem ugovora o zakupu te nije utvrđen način određivanja cijene pri stjecanju nekretnina.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora su utvrđeni zasnivanje i prestanak zakupa te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kamanje. Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, a zakupnina se određuje ovisno o djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Odlukom o visini zakupnine za poslovne prostore propisan je način utvrđivanja zakupnine za korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kamanje. Visina zakupnine se utvrđuje vezano uz djelatnosti koju zakupnik obavlja, a utvrđene su tri grupe djelatnosti. Odlukom o kriterijima davanja na upotrebu poslovnih prostora Općine Kamanje bez naknade utvrđeni su kriteriji davanja općinskih prostora na privremeno ili povremeno korištenje udrugama, političkim strankama i ustanovama od interesa za Općinu Kamanje za njihovu djelatnost bez naknade.

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 Kamanje, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije te urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Također, predlaže se donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Kamanje 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 Kamanje je koncem 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 271 m² i zemljištem površine 12 427 m². Općina Kamanje je u razdoblju od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 27.866,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu poslovnih prostora (rashodi za dodatna ulaganja u poslovni prostor i višegodišnji zakup poslovne zgrade) u iznosu 587.918,00 kn.

Za obavljanje funkcija iz svog samoupravnog djelokruga, Općina Kamanje je zaključila Ugovor o zakupu poslovne zgrade s obrtom, na temelju odluke Općinskog vijeća donesene u travnju 2010. Odlukom je utvrđeno da će se zaključiti ugovor o zakupu na pet godina s ukupnom cijenom zakupa u iznosu 110.574 EUR. Ugovoreno je da se Općini Kamanje predaju u stalni zakup nekretnine (zemljište s pripadajućim građevinama-kuća, gospodarska zgrada i dvorište površine 590 m² i zemljište površine 1 557 m²), na pet godina, uz mjesečnu zakupninu u protuvrijednosti 2.180 EUR, što za pet godina iznosi 130.800 EUR, a da će nakon isteka zakupa, odnosno isplate u visini od 110.574 EUR, Općina Kamanje postati vlasnik što će upisati u zemljišne knjige. Ugovoreno je da će ulaganja u obnovu objekata za potrebe poslovanja podmiriti Općina Kamanje. Općina Kamanje je za višegodišnji zakup poslovne zgrade od travnja 2010. do lipnja 2015. platila 928.935,00 kn ili 123.369 EUR. Dodatna ulaganja u poslovnu zgradu za vrijeme trajanja Ugovora o zakupu ostvarena su u iznosu 316.871,00 kn i evidentirana u poslovnim knjigama Općine Kamanje. Pri navedenom stjecanju poslovnog prostora nije napravljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine u odnosu na druge oblike, niti je pribavljena procjena ovlaštene osobe o početnoj vrijednosti nekretnine. Općina Kamanje nije poduzela aktivnosti za zabilježbu ugovora o zakupu u zemljišnim knjigama, u travnju 2010. na nekretnine je upisano založno pravo u korist poslovne banke u iznosu 90.000 EUR, u listopadu 2011. prisilno založno pravo u korist Porezne uprave u iznosu 28.308,00 kn, a u prosincu 2014. došlo je do promjene vlasništva odnosno kupoprodaje dijela nekretnina trećim osobama. Za potrebe upisa vlasništva Općine Kamanje, u srpnju 2015. zaključen je Ugovor o kupoprodaji nekretnina koje su bile u višegodišnjem zakupu između Općine Kamanje i vlasnika obrta (koji je zatvoren u ranijim godinama). Predmet ugovora su nekretnine u vrijednosti 110.574 EUR, koja je podmirena kroz višegodišnji zakup spomenutih nekretnina. U srpnju 2015. pribavila je procjenu ovlaštenog sudskog vještaka prema kojoj ukupna tržišna vrijednost stečenih nekretnina iznosi 1.170.000,00 kn, u zemljišnim knjigama upisan je ponovno prodavatelj kao vlasnik nakon čega je Općina Kamanje ishodila upis vlasništva, a u lipnju i kolovozu 2015. brisano je založno pravo u korist poslovne banke i Porezne uprave.

Općina Kamanje je koncem 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 271 m² (četiri u poslovnom objektu koji je uzela u zakup i jedan u mrtvačnici), od kojih poslovni prostor površine 102 m² koristi Općina Kamanje za svoje potrebe, poslovni prostor površine 22 m² dan je u podzakup, poslovni prostor površine 64 m² dan je u zakup, poslovni prostor površine 41 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, a poslovni prostor površine 42 m² je izvan upotrebe.

Prihodi od zakupa i podzakupa poslovnog prostora su u razdoblju od 2012. do 2014. ostvareni u iznosu 27.866,00 kn na temelju ugovora o zakupu i podzakupu. Za zakup i podzakup poslovnog prostora raspisan je javni natječaj i donesene su Odluke o izboru najpovoljnije ponude za davanje u podzakup poslovnog prostora.

Poslovni prostor površine 41 m² dan je na korištenje udruzi u 2012. na vrijeme pet godina bez javnog natječaja i bez ugovorene zakupnine na temelju ugovora. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća Općina Kamanje. Općina Kamanje vodi evidenciju korištenja poslovnih prostora iz koje je vidljivo da poslovne prostore (vijećnicu) koriste udruge bez zaključenih ugovora ili plaćanja zakupnine. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. 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.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata provođenjem 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 utvrditi njihovu namjenu i poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Kamanje), prije stjecanja nekretnina napraviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i pribaviti procjenu ovlaštene osobe o početnoj vrijednosti nekretnine.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Kamanje je imala pet zaposlenika (dvoje zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu, dvije osobe na stručnom osposobljavanju i jedna osoba na javnim radovima). Općinski načelnik nije u radnom odnosu. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama utvrđene su Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Krnjak

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Krnjak kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine je 112 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 30 naselja s ukupno 1 985 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 26.561.661,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 891.288,00 kn ili 3,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 25.758.168,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 803.493,00 kn.

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

Tablica broj 40

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	14.335.149,00	23.788.671,00	23.720.427,00
2.	Imovina u pripremi	1.348.145,00	1.668.014,00	610.119,00
3.	Druga imovina	1.775.916,00	1.441.064,00	1.427.622,00
	Ukupno	17.459.210,00	26.897.749,00	25.758.168,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Krnjak koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 9.438.539,00 kn ili 54,1 %, a koncem 2014. manja za 1.139.581,00 kn ili 4,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Krnjak koncem 2014. iskazana je u iznosu 25.758.168,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 92,1 %, druga imovina s 5,5 % i imovina u pripremi s 2,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte i građevinsko zemljište, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu, postrojenja i opremu, prijevozna sredstva i računalne programe, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za poslovnu zonu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.599.798,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (prihodi od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 35.082,00 kn, što čini 1,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Krnjak je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 101.355,00 kn, od čega u 2012. u iznosu 26.092,00 kn, u 2013. u iznosu 40.181,00 kn te u 2014. u iznosu 35.082,00 kn.

U tablici broj 41 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Općine Krnjak.

Tablica broj 41

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	11	10	10
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	894	761	761
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	8 081	6 817	6 817

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Krnjak na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata i građevinskog zemljišta, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 23.720.427,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 2.903.979,00 kn ili 12,2 %. Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirane u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima.

Evidentirana vrijednost poslovnih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na vrijednost pet poslovnih objekata i građevinsko zemljište. Elaborat o procjeni vrijednosti imovine (četiri poslovna objekta i građevinsko zemljište) u vlasništvu Općine Krnjak izrađen je 2010. u kojem su navedeni podaci o vlasništvu (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice). U poslovnim knjigama građevinsko zemljište je evidentirano unutar skupine poslovnih prostora, te se i za građevinsko zemljište obračunava ispravak vrijednosti, a dio zemljišta za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi nije evidentiran u poslovnim knjigama.

Općina Krnjak je u fazi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa prema iskazanim potrebama i upisa imovine u vlasništvo (rješavaju se imovinsko-pravni odnosi za uknjižbu nerazvrstanih cesta, postupak legalizacije, zahtjevi za darivanje nekretnina).

Općina Krnjak je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila dva zahtjeva za dodjelu na upravljanje i korištenje imovine Republike Hrvatske u razdoblju od 2010. do 2014. Građevinski objekti koji su zatraženi u ruševnom su stanju. Općina Krnjak zbog nedostatka poslovnog i društvenog prostora, zgrade bi obnovila i zaustavila njihovo daljnje propadanje te ih privela društveno korisnoj namjeni.

Na nekretninama u vlasništvu Općine Krnjak nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci vezano uz nekretnine.

Općina Krnjak 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 Krnjak nije ustrojila registar imovine.

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 pojedina imovina za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Državni ured za reviziju predlaže u poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Krnjak na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Krnjak je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade i prenosila poslovne prostore bez naknade (darivanje).

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima utvrđeni su i internim aktima Općine Krnjak odnosno Odlukom o namjeni poslovnog prostora, Odlukom o zakupu poslovnog prostora, Odlukom o utvrđivanju početne visine zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu i Odlukom o davanju na privremeno ili povremeno korištenje poslovnog prostora u objektima kojima raspolaže Općina Krnjak.

Odlukom Općinskog vijeća utvrđene su namjene poslovnog prostora u vlasništvu, početna visina zakupnine, te uvjeti i način davanja na privremeno ili povremeno korištenje poslovnih prostora kojima raspolaže Općina Krnjak. Sastavni dio odluke je i cjenik.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora utvrđeno je zasnivanje i prestanak zakupa, međusobna prava i obveze zakupodavaca i zakupnika, kao i uvjeti i postupak davanja u zakup. Načelnik odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup, namjeni, promjeni ili proširenju namjene i zamjeni poslovnog prostora, predlaže plan gradnje, kupnje, održavanja i rekonstrukcije poslovnog prostora, raspisuje javni natječaj, provodi postupak natječaja i donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi te obavlja i druge poslove koji proizlaze iz zakona i ove odluke. Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, ali postoje iznimke. Ugovor o zakupu zaključuje se bez javnog natječaja kada ga zaključuju 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 općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana, te kada se radi o zakupniku s kojim je zaključen ugovor o zakupu i koji uredno i u potpunosti izvršava obveze iz tog ugovora.

Davanje na korištenje poslovnih prostora proračunskom korisniku Karlovačke županije i udruzi provedeno je na temelju Odluke o namjeni poslovnog prostora, odluke općinskog vijeća i ugovora. Prijenos nekretnina, odnosno darivanje poslovnog prostora obavljeno je na temelju odluke općinskog vijeća i ugovora o darivanju. Uvjeti, mjerila, postupci i procedure za navedene oblike raspolaganja nekretninama (davanje na korištenje poslovnih prostora proračunskim korisnicima i udrugama te darivanje nekretnina) nisu utvrđeni internim aktima Općine Krnjak.

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 Krnjak 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 se donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, ovlasti procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Krnjak 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 Krnjak je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 761 m² i zemljištem površine 6 817 m². Odredila je namjenu odnosno uporabnu kategoriju za tri poslovna objekta koji su u upotrebi i ustrojila je evidenciju o ostvarenim prihodima (jedan zakupac u jednom poslovnom prostoru) i za dio rashoda (korisnici prostora koji plaćaju samo režijske troškove) od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina Krnjak je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 101.355,00 kn.

Na temelju odluke općinskog vijeća i ugovora, Općina Krnjak je 2012. darovala nekretnine sagrađene u ranijim godinama (u naravi poslovna zgrada, dvorište i oranica) DVD-u Krnjak u vrijednosti 246.459,00 kn. Pri prijenosu (donaciji) Općina Krnjak nije iskazala prihode i rashode u vrijednosti prenesene nefinancijske imovine.

Koncem 2014. upravljala je i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 761 m², od čega jedan poslovni prostor površine 148 m² koristi za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 106 m² dana su u zakup trgovačkim društvima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, dva poslovna prostora površine 57 m² koristi proračunski korisnik Karlovačke županije bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 70 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, a izvan upotrebe su dva poslovna prostora površine 380 m².

Dva poslovna prostora (dvije industrijske zgrade sa zemljištem) ukupne površine 380 m² su izvan upotrebe jer su objekti devastirani i ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup. Općina Krnjak je vlasnik navedenih objekata od 2008. na temelju ugovora o darivanju. U promatranom razdoblju nije poduzimala aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu, zbog nedostatka financijskih sredstava.

Četiri poslovna prostora površine 106 m² dana su u zakup uz naknadu. Ugovori su zaključeni nakon provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu. Zakupnina je ugovorena u skladu s Odlukom o utvrđivanju početne visine zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu.

Dva poslovna prostora površine 57 m² dana su na korištenje proračunskom korisniku Karlovačke županije bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, na temelju Odluke o namjeni poslovnog prostora, odluke općinskog vijeća i ugovora o osnivanju prava služnosti. Režijske troškove (grijanje) plaća korisnik prostora. Davanje poslovnog prostora bez naknade nije uređeno internim aktom Općine Krnjak.

Poslovni prostor površine 70 m² dan je u zakup udruzi na određeno vrijeme od 15 godina, bez javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, na temelju Odluke o namjeni poslovnog prostora, odluke općinskog vijeća i ugovora. 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 pri davanju poslovnih prostora udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u upotrebi utvrditi njihovu namjenu i poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u upotrebu prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Krnjak je imala 11 zaposlenika (tri u upravnom odjelu, tri dužnosnika i pet drugih zaposlenika od kojih dva za pomoć u kući, dva na javnim radovima i jedan na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Lasinja

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Lasinja kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine Lasinja je 82 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća osam naselja s ukupno 1 624 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 31.833.335,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.018.578,00 kn ili 3,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 30.020.152,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.813.183,00 kn.

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

Tablica broj 42

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lasinja 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)	396.466,00	396.466,00	445.129,00
2.	Građevinski objekti	25.007.261,00	26.745.902,00	27.342.340,00
3.	Druga imovina	1.952.726,00	2.100.474,00	2.232.683,00
	Ukupno	27.356.453,00	29.242.842,00	30.020.152,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lasinja koncem 2013. veća je za 1.886.389,00 kn ili 6,9 %, a koncem 2014. veća je za 777.310,00 kn ili 2,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 30.020.152,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 91,1 %, druga imovina s 7,4 %, a zemljište s 1,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, poslovne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nefinancijsku imovinu te postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.094.461,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnog prostora i najma stanova) ostvareni su u iznosu 42.534,00 kn.

U tablici broj 43 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja poslovnim prostorima i stanovima za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 43

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

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prihodi od zakupa poslovnih prostora	28.759,00	26.152,00	26.372,00
2.	Prihodi od najma stanova	19.878,00	19.992,00	16.162,00
Ukupno prihodi		48.637,00	46.144,00	42.534,00

Općina Lasinja je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 137.315,00 kn.

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

Tablica broj 44

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Lasinja koncem 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	792	792	792
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	140	140	140
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	71 073	65 545	66 060

U 2013. darovala je zemljište osnovnoj školi površine 5 528 m² na kojem je škola izgrađena, a u 2014. je na temelju presude Općinskog suda u Karlovcu bila dužna priznati pravo vlasništva nad četiri nekretnine površine 2 110 m² i darovano joj je zemljište Republike Hrvatske površine 2 625 m² za izgradnju dječjeg vrtića.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nekretninama

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

Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici između 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 Lasinja na koncu 2014. evidentirana je vrijednost građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata, poslovnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 27.342.340,00 kn i zemljišta u iznosu 445.129,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata odnosi se 7.759.867,00 kn ili 4,7 %.

Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, izgradnji odnosno ulaganjima u imovinu radi osposobljavanja za upotrebu i na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Općina Lasinja dostavlja zahtjeve i sređuje zemljišno-knjižno i katastarsko stanje prema svojim potrebama i prioritetima (poslovni objekti, vodoopskrbni sustav, ceste, mrtvačnice, groblja). Osnovana je 1992. u sastavu Sisačko-moslavačke županije, a od 1997. u sastavu je Karlovačke županije. Poduzimala je aktivnosti na prijenosu općenarodne i društvene imovine u vlasništvo i posjed Općine Lasinja pri čemu je kod svakog prijenosa morala pribaviti suglasnost Sisačko-moslavačke županije i jedinica lokalne samouprave dotadašnje Općine Vrginmost (Gvozd i Topusko). Upravlja i raspolaže s dva poslovna objekta za koje je 1999. pribavila procjenu ovlaštene osobe i evidentirala ih u poslovnim knjigama. U jednom objektu Općina Lasinja je bila smještena do 2010., a sada ga koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine Lasinja. Drugi poslovni objekt je rekonstruiran i uređen sredstvima Ministarstva regionalnog razvoja za koji je dobivena uporabna dozvola u 2010. Dio poslovnog objekta koriste upravna tijela Općine Lasinja, a smješteni su i poslovni prostori koji se daju u zakup te stanovi koji se iznajmljuju. Izgradila je poslovni objekt-etno muzej koji služi za povremene posjete kao dio turističke ponude. Kupljena i darovana zemljišta prenijela je u svoje vlasništvo i posjed. Darovala je zemljište osnovnoj školi, na kojem je škola izgrađena. Obavljala je parcelacije zemljišta i podnijela je zahtjeve za legalizaciju. Pojedine katastarske čestice za koje nije imala utvrđenu vrijednost evidentirala je u vrijednosti 1,00 kn, a u 2015. osnovala je Povjerenstvo za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta, nerazvrstanih cesta, mjesnih groblja i umjetničkih slika. Prema zemljišno-knjižnim izvadcima i posjedovnim listovima, pojedine katastarske čestice upisane su kao vlasništvo i posjed Općina Lasinja (a nisu evidentirane u poslovnim knjigama), općenarodna ili društvena imovina, Skupština Općine Gvozd te je potrebno nastaviti aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, evidentiranju u poslovnim knjigama i iskazivanju u financijskim izvještajima. Iz navedenog je vidljivo da Općina Lasinja nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno s kojom bi trebala upravljati i raspolagati u skladu s propisima. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige Općina Lasinja nije donijela. Za unos imovine u poslovne knjige (u evidencijske svrhe) mogu se koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. 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.

U 2014. Općina Lasinja na temelju presude Općinskog suda u Karlovcu je bila dužna priznati pravo vlasništvo tužitelja stečeno na temelju dosjelnosti nad četiri nekretnine. Na nekretninama Općine Lasinja upisane su hipoteke iz 1923. i 1971. te je potrebno poduzeti aktivnosti za brisanje hipoteka u zemljišnim knjigama.

Ustrojila je analitičku evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine koja sadrži vrstu imovine, nabavnu, otpisanu vrijednost, datum prijenosa u upotrebu, oznaku smještaja, broj računa na kojem je evidentirana u poslovnim knjigama, stopu ispravka vrijednosti, inventarni broj, vrstu, oznaku katastarske čestice i opis nekretnine. Uočeno je da četiri zemljišta za koje je izgubila vlasništvo prema presudi na temelju dosjelnosti nisu isknjižena iz evidencije, što je učinjeno tijekom obavljanja revizije. Također je uočeno da je zemljište ispod jednog poslovnog objekta evidentirano u skupini građevinskih objekata, na temelju procjene te je potrebno obaviti preknjiženja zemljišta iz skupina građevinskih objekata u skupinu zemljišta kako bi bili dostupni i točni podaci o vrijednosti i površini zemljišta te objekata, a kako bi se ispravak vrijednosti obračunavao na imovinu (objekte) za koju je propisano da se ispravak vrijednosti obračunava u skladu s Pravilnikom o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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. Općina Lasinja je ustrojila registar imovine s podacima o poslovnim objektima, građevinskim zemljištima i grobljima koji sadrži vrstu nekretnine, inventarni broj, adresu, naziv katastarske općine, broj zemljišno-knjižne čestice, broj zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, teret, broj posjedovnog lista, vrijednost nekretnine te dodatne napomene (podatke o uporabnim dozvolama, parcelaciji, načinu stjecanja). 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 navedeni u 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 na temelju podataka iz evidencije dugotrajne nefinancijske imovine, te je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Popisom nije obuhvaćen dio nefinancijske imovine kojom upravlja i raspolaže.

Općina Lasinja je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom u 2013. dostavila zahtjev za darovanje nekretnina (u naravi razrušeni objekti i zemljište) za uspostavu reciklažnog dvorišta, u 2015. je dopunjena dokumentacija i dobivena je suglasnost na parcelacijski elaborat izrađen u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom u svrhu provedbe u zemljišnim knjigama i katastru. Državni ured za upravljanje državnom imovinom i Općina Lasinja su u kolovozu 2014. zaključili ugovor o darovanju nekretnine (u naravi livada površine 2 625 m²) u svrhu izgradnje dječjeg vrtića i jaslica. Utvrđena je vrijednost nekretnina u iznosu 6.380,18 EUR, a rok da se darovane nekretnine privedu namjeni za koju su darovane je tri godine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti preknjiženje zemljišta iz skupine građevinskih objekata u skupinu građevinskog zemljišta, te obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Lasinja upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se dopuniti registar imovine s podacima o imovini s kojom upravlja i raspolaže odnosno s kojom bi u skladu s propisima trebala raspolagati te uneseno dopuniti s podacima o prihodima i rashodima po svakoj jedinici imovine kako bi se stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Lasinja je davala u zakup poslovni prostor i na korištenje bez naknade i bez javnog natječaja, davala je stanove u najam, darovala i primala na dar zemljište. Za davanje na korištenje jednog poslovnog prostora bez naknade zaključila je ugovor s trgovačkim društvom u svom vlasništvu, a davanje na korištenje drugog poslovnog prostora udruzi bez naknade obavljeno je na temelju odluke Načelnika.

U travnju 2015. donijela je Odluku o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Lasinja kojom su utvrđeni nadležnost i postupanje stjecanja i otuđenja nekretnina, način otuđenja i provođenje postupka otuđenja, raspolaganje i upravljanje nekretninama, posebni uvjeti prodaje poslovnih prostora, ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama, upravljanje i korištenje poslovnim prostorima, unos u temeljni kapital trgovačkih društava, davanje u zakup zemljišta i druga pitanja vezana uz gospodarenje nekretninama. Uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu dodjeljivati na korištenje bez naknade te darovati nisu propisani.

Odlukom o poslovnim prostoru iz 1998. uređeni su uvjeti i način korištenja poslovnih prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupca, kategorija poslovnih prostora, dvije zone te način utvrđivanja početne zakupnine. Odlukama Općinskog vijeća iz 1998. i 2009. utvrđene su namjene poslovnih prostora u poslovnoj i poslovno-stambenoj zgradi u vlasništvu Općine Lasinja. U srpnju 2015. donijela je Odluku o zakupu poslovnog prostora kojom je uređeno zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lasinja. Utvrđena je jedna zona, način utvrđivanja početne zakupnine te vrste djelatnosti koje se obavljaju u poslovnim prostorima.

Općina Lasinja je u lipnju 2010. donijela Odluku o davanju općinskih stanova na privremeno korištenje kojom je propisano da se stanovi mogu davati na privremeno korištenje za smještaj osoba zaposlenih u javnim ustanovama te privatnim osobama čije su djelatnosti od značaja i posebnog interesa za Općinu Lasinja kao što su zdravstvene i prosvjetne djelatnosti te djelatnosti socijalne skrbi. utvrđeno je da se stanovi mogu davati na privremeno korištenje u trajanje od šest mjeseci do najduže dvije godine, uz obvezno plaćanje utvrđene najamnine te je utvrđen vrsta i način plaćanja režijskih troškova. Za korištenje stanova izdavana su rješenja Načelnika kojima su utvrđene obveze najmoprimca.

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 Lasinja 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 se donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Lasinja je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 792 m², dva stana površine 140 m² i građevinskim zemljištem površine 60 060 m². Utvrdila je namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i ima ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina Lasinja je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 81.283,00 kn i najma stanova u iznosu 56.032,00 kn. U 2014. Općini Lasinja darovano je zemljište u iznosu 6.380,18 EUR.

Tri poslovna prostora površine 433 m² koristi za vlastite potrebe (dva poslovna prostora površine 370 m² koriste upravna tijela Općine Lasinja, a površine 63 m² je etno muzej koja se povremeno koristi), poslovni prostor površine 96 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine Lasinja na temelju zaključenog ugovora bez plaćanja naknade, jedan poslovni prostor površine 25 m² koristi udruga na temelju odluke Načelnika bez naknade, dva poslovna prostora površine 106 m² dano je u zakup uz naknadu i na temelju zaključenog ugovora, a dva poslovna prostora površine 132 m² se ne koriste.

Poslovni prostor površine 96 m² dan je trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Lasinja na neodređeno vrijeme bez plaćanja naknade, a na temelju ugovora iz rujna 2010. kojim su utvrđena prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

Dva poslovna prostora površine 115 m² dana su u zakup na temelju ugovora zaključenih u listopadu 2010. nakon provedenog javnog natječaja na vrijeme pet godina uz plaćanje zakupnine. Davanje poslovnih prostora obavljeno je uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, Odluke o poslovnom prostoru i Odluke o namjeni poslovnih prostora u vlasništvu Općine Lasinja. Dva poslovna prostora površine 132 m² nisu u upotrebi i to jedan je neuvjetan i nisu poduzimane aktivnosti za uređenje i jedan je bio prazan koncem 2014., a u 2015. je nakon provedenog javnog natječaja dan u zakup).

Poslovni prostor površine 25 m² dan je 2010. na korištenje udruzi na temelju odluke Načelnika bez javnog natječaja i bez naknade uz uvjet da urede prostor u spomen sobu hrvatskim braniteljima, a ugovor kojim bi se regulirala međusobna prava i obveze nije zaključen. 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.

Općina Lasinja raspolaže i upravlja s dva stana površine 140 m² dana u najam na temelju odluke Općinskog vijeća o davanju stanova u najam i rješenja Načelnika kojim su utvrđene obveze najmoprimca. Ugovori kojim bi se regulirala međusobna prava i obveze nisu zaključeni. Na zahtjev najmoprimca najam stana površine 70 m² je raskinut i od srpnja 2014. stan je prazan, a aktivnosti za davanje u najam nisu poduzimane.

Na temelju odluke Općinskog vijeća i ugovora o darovanju iz veljače 2013. Općina Lasinja darovala je zemljište površine 5 528 m² osnovnoj školi na kojem je izgrađena osnovna škola.

Državni ured za upravljanje državnom imovinom i Općina Lasinja su u kolovozu 2014. zaključili ugovor o darovanju nekretnine (u naravi livada) za izgradnju dječjeg vrtića i jaslica. Utvrđena je vrijednost nekretnina u iznosu 6.380,18 EUR, a rok da se darovane nekretnine privedu namjeni za koju su darovane je tri godine. Općina Lasinja je navedenu nekretninu evidentirala u poslovnim knjigama u vrijednosti 48.662,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Nadalje, predlaže se poduzimanje aktivnosti na uređenju neuvjetnog poslovnog prostora te za davanje u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Netretić

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Netretić kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine Netretić je 116 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 42 naselja s ukupno 2 862 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 29.032.836,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 325.438,00 kn ili 1,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 26.756.136,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.276.700,00 kn.

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

Tablica broj 45

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Netretić 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)	1.305.326,00	1.305.326,00	1.305.326,00
2.	Građevinski objekti	25.531.196,00	24.991.535,00	24.617.894,00
3.	Imovina u pripremi	517.357,00	556.335,00	583.261,00
4.	Druga imovina	292.382,00	192.860,00	249.655,00
	Ukupno	27.646.261,00	27.046.056,00	26.756.136,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Netretić koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 600.205,00 kn ili 2,2 % te koncem 2014. za 289.920,00 kn ili 1,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 26.756.136,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 92,0 %, zemljište sa 4,9 %, imovina u pripremi s 2,2 % i druga imovina s 0,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja u poduzetničku zonu, oborinsku odvodnju, uređenje vatrogasnog doma, javnu rasvjetu, ceste te ostale građevinske objekte.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.138.822,00 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 54.062,00 kn, što čini 1,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 46 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Netretić za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 46

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	39.685,00	46.886,00	50.093,00
2.	Najam stanova	6.086,00	1.588,00	3.969,00
	Ukupno	45.771,00	48.474,00	54.062,00

Općina Netretić je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 148.307,00 kn.

U tablici broj 47 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Općine Netretić.

Tablica broj 47

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	18	18	18
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 010	2 010	2 010
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	3	3	3
2.	Površina stanova u m ²	159	159	159
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	20 828	20 828	20 828

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Netretić na koncu 2014. evidentirani su građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 24.617.894,00 kn te zemljište u vrijednosti 1.305.326,00 kn (od čega građevinsko zemljište u vrijednosti 1.284.607,00 kn i poljoprivredno zemljište u vrijednosti 20.718,00 kn). Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata (dva poslovna objekta, veterinarska stanica i tri društvena doma) se odnosi 5.702.510,00 kn ili 23,1 % i stambenog objekta 975.039,00 kn ili 4,0 %.

Na nekretninama Općine Netretić nisu upisane hipoteke. Vodi sudski spor s fizičkom osobom kao tuženik (tuženici su i Karlovačka županija, Grad Duga Resa te općine Barilović, Bosiljevo i Generalski stol) odnosno lokalne jedinice nastale preustrojem bivše općine Duga Resa) s fizičkom osobom radi povrata ulaganja (uloženih sredstava i rada) fizičke osobe u uređenje dvorca Bosiljevo, a spor je u tijeku. Ugovor o zakupu navedene nekretnine zaključen je 1996., a sudski spor je u tijeku. Navedena nekretnina je u 2014. vlasništvo Republike Hrvatske.

Općina Netretić je ustrojila i vodi analitičku evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te je navedena godina nabave. Uz analitičku evidenciju poslovnih objekata i stambenog objekta vodi i evidenciju s podacima o ukupnoj površini objekta, površini poslovnih prostora i stanova smještenih unutar tih objekata, korisniku i namjeni odnosno pravnoj osnovi korištenja. Prema analitičkoj evidenciji zemljište se odnosi na novonabavljena zemljišta (groblja, za izgradnju mrtvačnice, igrališta i puta) od 2005. do 2010. u iznosu 912.858,00 kn i na zemljište evidentirano na temelju Sporazuma o podjeli i preuzimanju imovine dotadašnje Općine Duga Resa iz 1994. u iznosu 392.468,00 kn. Po navedenom Sporazumu, zemljište je evidentirano na temelju evidencije prema katastarskim općinama koje su pripale Općini Netretić na način da je za svaku katastarsku općinu iskazana ukupna vrijednost zemljišta. Općina Netretić do obavljanja revizije nije poduzela aktivnosti za pribavljanje dokumentacije o zemljištu odnosno podatke o katastarskim česticama koje pripadaju pojedinoj katastarskoj općini, njihovim površinama, vrijednosti i godini kada je zemljište nabavljeno. Nadalje, Općina Netretić nema evidentirane objekte (vatrogasni dom, društveni dom i pet mrtvačnica) koji su u postupku legalizacije. Iz navedenoga je vidljivo da Općina Netretić nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno s kojom bi trebala upravljati i raspolagati u skladu s propisima. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje imovine u poslovne knjige Općina Netretić nije donijela.

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 Netretić nije ustrojila evidenciju (registar) cjelokupne imovine s propisanim podacima.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Obavljenim popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje iz poslovnih knjiga. Popisom imovine i obveza je obuhvaćena imovina evidentirana u poslovnim knjigama dok cjelokupna imovina kojom Općina Netretić upravlja i raspolaže nije obuhvaćena.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis imovine i obveza i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Netretić upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te ih evidentirati u poslovnim knjigama i iskazati u financijskim izvještajima. 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 Netretić raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima su utvrđeni Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Netretić i Odlukom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova. Općina Netretić nije donijela odluke kojima se propisuju uvjeti davanja na korištenje poslovnih prostora bez naknade, postupak kupnje nekretnina (zemljište i stanovi) te darovanja nekretnina u svojem vlasništvu. Prema odredbi članka 28. Statuta Općine Netretić, Općinsko vijeće treba donijeti odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Netretić, ali navedena odluka nije donesena.

Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Netretić propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima te početna visina zakupnine. Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja, osim u slučajevima koji su određeni odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11) te na temelju zaključenog ugovora. Odlukom su utvrđena prava i obveze ugovornih strana, uvjeti za prestanak zakupa te postupak kupoprodaje poslovnog prostora. Općina Netretić na temelju iskazanog interesa za poslovni prostor raspisuje javni natječaj za zakup poslovnih prostora.

Odlukom o uvjetima i mjerilima davanja u najam stanova je utvrđeno da se najam stana obavlja na temelju zaključka Općinskog vijeća, a prava i obveze se reguliraju zaključivanjem ugovora. Stanovi se daju u najam za potrebe zdravstvene i/ili prosvjetne službe na vrijeme od jedne do pet godina. Visina najamnine je određena u iznosu od 5,00 kn/m².

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 Netretić 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 prodaji i davanju u zakup nekretnina odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina. Također se predlaže regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Netretić 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 Netretić je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 18 poslovnih prostora površine 2 010 m², tri stana površine 159 m² i zemljištem površine 20 828 m². Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđena je namjena poslovnih prostora koji su dani u zakup, jedan stan se daje u najam za potrebe zdravstvene i/ili prosvjetne službe dok namjena cjelokupnog zemljišta nije utvrđena. Općina Netretić nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 136.664,00 kn i najma stana u iznosu 11.643,00 kn.

Tri poslovna prostora površine 171 m² koristi za svoje potrebe. Jedan poslovni prostor površine 153 m² dan je na korištenje proračunskom korisniku Karlovačke županije bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 387 m² koriste udruge bez zakupnine, šest poslovnih prostora površine 307 m² koriste drugi subjekti uz ugovorenu zakupninu, a šest poslovnih prostora površine 992 m² se ne koristi (tri su izvan upotrebe, jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup i nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje istih u funkciju, a tri poslovna prostora su prikladna za upotrebu, ali u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo davanje u zakup).

Općinsko vijeće je u ožujku 2007. donijelo Odluku o prenamjeni poslovnog prostora u vlasništvu Općine Netretić površine 153 m² u dječju igraonicu. Postupak prenamjene je započeo u 2007. te je završen u 2009. Poslovni prostor nakon završetka radova u 2010. sve do konca 2014. nije dan u zakup. Vrijednost poslovnog prostora na koncu 2014. iznosi 379.206,00 kn. U ožujku 2015. Općinsko vijeće je donijelo odluku o stavljanju izvan snage Odluke o prenamjeni poslovnog prostora iz 2007. te o korištenju prostora za potrebe Općine Netretić (općinska vijećnica). Prije postupka prenamjene poslovnog prostora, Općina Netretić nije napravila analizu kojom bi se utvrdila opravdanost prenamjene, visina i isplativost ulaganja.

Poslovni prostor proračunskom korisniku Karlovačke županije dan je na korištenje na temelju pojedinačne odluke Općinskog vijeća bez plaćanja zakupnine. Općina Netretić nije zaključila ugovor o zakupu poslovnog prostora kojim bi se utvrdila međusobna prava i obveze proračunskog korisnika i Općine Netretić. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinica 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 općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Dva poslovna prostora dana su na korištenje udrugama bez provedenog javnog natječaja, bez ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine na temelju pojedinačnih odluka Općinskog vijeća. 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.

Šest poslovnih prostora površine 307 m² dana su u zakup drugim subjektima uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te općim aktima Općine Netretić.

Općina Netretić ima u svome vlasništvu tri stana po 53 m² od kojih je jedan dan u najam, jedan koristi Općina Netretić za svoje potrebe, a jedan nije prikladan za upotrebu. Stan je dan u najam u skladu s Odlukom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova kojom je utvrđena mjesečna najamnina u iznosu 5,00 kn/m². Općina Netretić je zaključila ugovor o najmu u veljači 2010. na vremensko razdoblje dvije godine. Nakon isteka ugovorenog roka, na temelju zahtjeva najmoprimca (liječnica), načelnik je donosio zaključke o produljenju trajanja najma na isti rok u veljači 2014. odnosno veljači 2016. Novi ugovor o najmu stana s najmoprimcem nije zaključen.

Državni ured za reviziju predlaže regulirati međusobna prava i obveze korisnika poslovnih prostora i Općine Netretić u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Nadalje, predlaže se ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. 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 (uređenje, davanje u zakup i najam te obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Netretić), a prije provođenja postupka prenamjene prostora za obavljanje određene djelatnosti napraviti detaljne analize o opravdanosti i isplativosti.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Plaški

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Plaški kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine Plaški je 157 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća osam naselja s ukupno 2 090 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 17.624.408,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 518.105,00 kn ili 2,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 16.686.815,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 937.593,00 kn.

U tablici broj 48 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Plaški na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 48

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	0,00	0,00	34.162,00
2.	Građevinski objekti	15.807.850,00	16.012.045,00	14.864.266,00
3.	Imovina u pripremi	476.088,00	476.088,00	427.288,00
4.	Druga imovina	1.038.363,00	1.049.597,00	1.361.099,00
	Ukupno	17.322.301,00	17.537.730,00	16.686.815,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Plaški koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 215.429,00 kn ili 1,2 %, a koncem 2014. manja je za 850.915,00 kn ili 4,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 16.686.815,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 89,1 %, druga imovina s 8,2 %, imovina u pripremi s 2,5 % i zemljište s 0,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte. Druga imovina odnosi se na nematerijalnu imovinu, postrojenja i opremu, računalne programe i prijevozna sredstva, a imovina u pripremi na izradu studije sanacije divljeg odlagališta.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 3.163.959,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja zemljištem u iznosu 1.550,00 kn.

Općina Plaški je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem u ukupnom iznosu 1.550,00 kn.

U tablici broj 49 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora, stanova i zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Općine Plaški.

Tablica broj 49

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	14	14	14
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 488	2 488	2 488
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	6	6	6
2.	Površina stanova u m ²	304	304	304
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	26 027	26 027	26 578

Osim zemljišta groblja kupljenog u 2014., poslovni i stambeni objekti te zemljište kojima upravlja i raspolaže nisu evidentirani u poslovnim knjigama.

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 Plaški na koncu 2014. evidentirana je vrijednost građevinskih infrastrukturnih objekata u iznosu 14.864.266,00 kn i zemljišta groblja u iznosu 34.162,00 kn.

S obzirom da pravni slijednici bivše Općine Ogulin (Grad Ogulin i Općine Josipdol, Plaški, Saborsko i Tounj) nisu do konca ožujka 1994. postigli sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše Općine Ogulin, pokrenut je arbitražni postupak. Komisija Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija donijela je u ožujku 2009. Odluku o raspoređivanju i podjeli imovine bivše Općine Ogulin na Grad Ogulin i četiri navedene općine.

U Odluci su navedene katastarske čestice koje pripadaju Gradu Ogulinu, a koje pojedinoj općini, te je navedeno da su Grad Ogulin i općine ovlašteni u zemljišnim i drugim javnim knjigama u kojima se upisuje vlasništvo nad nekretninama ishoditi uknjižbu prava vlasništva na nekretninama koje im pripadaju na temelju vjerodostojne dokumentacije i da prihvaćaju Sporazum o podjeli i preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava i obveza iz 1997. Za nekretnine (zemljište i šume) koje su Odlukom raspoređene na Grad Ogulin i općine, a koje su se u trenutku stupanja na snagu propisa o poljoprivrednom zemljištu i šumama nalazile izvan zone građevinskog zemljišta, navedeno je da su vlasništvo Republike Hrvatske. Općina Plaški je navedenu Odluku dostavila nadležnom područnom uredu za katastar i prema njihovom rješenju sve katastarske čestice su 2009. bile upisane u posjed Općine Plaški. Nadležno Općinsko državno odvjetništvo uložilo je žalbu na rješenje navodeći da se promjena upisa posjednika ne može obaviti po službenoj dužnosti bez priloga koji moraju pratiti provedbu promjene upisa posjednika. Uvažavajući žalbu, prema rješenju iz studenoga 2011. brisan je posjed Općine Plaški te je za većinu katastarskih čestica upisan posjed Republike Hrvatske, za manji dio katastarskih čestica upisan je posjed Općine Plaški, a za dio katastarskih čestica upis posjednika se nije mijenjao (većinom kojih upravlja i raspolaže Općina Plaški) i danas su kao posjednici upisani mjesne zajednice, Dječji vrtić Bistrac, općenarodna imovina, SIZ stanovanja Ogulin, opća poljoprivredna zadruga i Veterinarska stanica. Za Općinu Plaški odnosno za svih sedam katastarskih općina zemljišne knjige stavljene su izvan snage u siječnju 1997. rješenjem Županijskog suda u Karlovcu na temelju prijedloga Općinskog suda u Ogulinu zbog dotrajalosti i oštećenja te do obavljanja revizije nisu obnovljene. Nadalje, Općina Plaški je upisana 2004. u katastru kao posjednik dviju poslovnih zgrada (sjedište Općine Plaški i zgrada za javne potrebe) i dvije stambene zgrade, a prema izjavi i na zahtjev Općine Plaški. Iz navedenog je vidljivo da Općina Plaški u poslovnim knjigama ima evidentiranu kupljenu česticu groblja, dok nema podatke o nefinancijskoj imovini (poslovni i stambeni objekti, te zemljište) kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Za unos imovine u poslovne knjige (u evidencijske svrhe) mogu se koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. 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 Plaški je, prema pravomoćnoj i ovršnoj presudi iz rujna 2014., bila dužna trpjeti brisanje svog prava vlasništva na dvije nekretnine te priznati upis prava vlasništva tužiteljici (fizičkoj osobi). Koncem 2014. ne vode se sudski postupci vezani uz nekretnine.

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

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Plaški nije ustrojila registar imovine. U prosincu 2015. zaključila je ugovor o izradi orto-foto mapa za osam građevinskih područja naselja Općine Plaški u digitalnom i tiskanom obliku s obilježavanjem građevinskih područja po Prostornom planu Općine Plaški i stanju parcela 1990./91. s granicama nekretnina, a sve u cilju jednostavnog i temeljitog prikaza položaja, površina, kulture i ostalih osobina svake pojedine nekretnine u vlasništvu/suvlasništvu Općine Plaški te podatke o vlasničkopravnoj strukturi nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske te drugih pravnih i fizičkih osoba. Ugovorena vrijednost usluga je 31.000,00 kn i rok za izvođenje je konac travnja 2016.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio nefinancijske imovine kojom upravlja i raspolaže. U travnju 2015. izrađen je plan za poduzimanje aktivnosti oko upisa posjeda Općine Plaški u katastru, na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te procjeni i evidentiranju u poslovne knjige.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Plaški upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa pribavljanjem vjerodostojne dokumentacije i evidentirati je u poslovne knjige i iskazati u financijskim izvještajima. Nadalje, predlaže se pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Plaški u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini Plaški te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Također, predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Plaški na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Plaški raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Plaški je dala poslovne prostore na korištenje bez naknade proračunskom korisniku Općine Plaški, trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Plaški te udrugama, upravlja i raspoložuje s dvije stambene zgrade, a stanove nije dala u najam. Nadalje, dala je pravo gradnje, kupila je i prodala zemljište, te je za dvije nekretnine izradila elaborate o procijenjenoj vrijednosti sa svrhom prodaje, ali Općinsko vijeće prijedloge o prodaji nije prihvatilo. Za navedene načine raspolaganja Općina Plaški je donosila pojedinačne odluke ili zaključivala ugovore o korištenju, kupnji i prodaji, a nije donijela interni akt kojim bi bili utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati, davati u zakup i na korištenje bez naknade.

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 Plaški te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Plaški 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 Plaški je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 14 poslovnih prostora površine 2 488 m², dvije stambene zgrade sa šest stanova površine 304 m² i zemljištem površine 26 578 m². U rujnu 2013. sastavljen je popis nekretnina i utvrđeno stanje upotrebljivosti i namjena odnosno uporabna kategorija nekretnina. Nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Tri poslovna prostora površine 532 m² koristi za svoje potrebe (dva površine 246 m² koriste upravna tijela Općine Plaški, a jedan-dom kulture površine 286 m² koristi za razna okupljanja i takmičenja).

Poslovni prostor površine 78 m² koristi proračunski korisnik Općine Plaški, poslovni prostor površine 152 m² koriste dva trgovačka društva u vlasništvu Općine Plaški, a bez plaćanja zakupnine i bez zaključenog ugovora kojim bi bile utvrđene prava i obveze korisnika i Općine Plaški oko korištenja poslovnog prostora, a šest poslovnih prostora površine 1 525 m² je neuvjetno. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinica 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 općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Tri poslovna prostora površine 201 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, bez provedenog javnog natječaja te dvije udruge na temelju ugovora o korištenju poslovnog prostora, a jedna (udruga kojoj je bilo odobreno pravo gradnje) bez zaključenog ugovora kojim bi bila utvrđena prava i obveze zakupnika i Općine Plaški. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

U 2012. dano je pravo gradnje poslovne i pomoćne građevine kao i korištenje istih površine 46 m² na zemljištu u posjedu Općine Plaški, a u korist udruge (koja je primatelj u Projektu Eko-info punkt). Zaključen je ugovor o partnerstvu između dvije udruge (jedna je donator, a jedna je primatelj) i Općine Plaški (partner u projektu) na provođenju Programa UNHCR-a koji se odnosi na Projekt Eko-info centar kojeg je financirala Vlada Kraljevine Norveške. Navedeno je da Projekt traje od lipnja do studenoga 2012., a vrijednost projekta je do 238.990,00 kn (geodetska podloga, idejni i glavni projekt, temelji, odvodnja, brvnara s montažom, čamci, bicikli). Ugovoreno je da će udruga (davatelj) dati tehničku pomoć, pratiti i evaluirati provedbu Projekta, snositi troškove vezane za provedbu projekta, plaćati dobavljačima i pružateljima usluga. Nadalje, u 2012. je na temelju odluke Općinskog vijeća dano pravo korištenja i gradnje udruzi na zgradi doma površine 164 m² i navedeno je da će se zaključiti sporazum o međusobnim pravima i obvezama, koji nije zaključen, a udruga prostor koristi bez naknade.

Koncem 2014. Općina Plaški je upravljala i raspolagala sa dvije stambene zgrade sa šest stanova površine 304 m² od kojih se tri stana površine 192 m² koriste na temelju suglasnosti Državnog ureda za stambeno zbrinjavanje, a tri stana površine 112 m² su prema odluci Općinskog vijeća neuvjetni, a korištenje je na vlastitu odgovornost i u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Nadalje, koncem 2014. raspolagala je zemljištem površine 26 578 m², od čega 19 452 m² je izgrađeno, a 7 126 m² je neizgrađeno. Općina Plaški je u 2014. uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodala zemljište (u naravi dvorište) površine 25 m². Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u prosincu 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 1.550,00 kn. Općina Plaški je kupila zemljište (u naravi groblje) površine 551 m². Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je s fizičkom osobom u ožujku 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 34.162,00 kn na temelju odluke Općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta Općine Plaški.

Državni ured za reviziju predlaže regulirati međusobna prava i obveze korisnika poslovnih prostora i Općine Plaški u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se davanje stanova u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Nadalje, predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup i najam, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga, prodaja).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Plaški je imala 12 zaposlenih (pet u jedinstvenom upravnom odjelu, četiri u vlastitom komunalnom pogonu i tri dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama utvrđene su Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. Izvješća o radu Načelnika koje podnosi Općinskom vijeću sadrže i izvješća o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Općina Rakovica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i Općina Rakovica u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Rakovica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine Rakovica je 261 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 27 naselja s ukupno 2 387 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 75.719.093,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 879.229,00 kn ili 1,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 68.888.991,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.830.102,00 kn.

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

Tablica broj 50

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Rakovica 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)	34.933.786,00	34.933.786,00	35.108.292,00
2.	Građevinski objekti	21.404.340,00	21.251.175,00	14.843.984,00
3.	Imovina u pripremi	7.601.698,00	9.792.858,00	15.054.424,00
4.	Druga imovina	2.828.856,00	3.754.399,00	3.882.291,00
	Ukupno	66.768.680,00	69.732.218,00	68.888.991,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Rakovica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.963.538,00 kn ili 4,4 % te je koncem 2014. manja za 843.227,00 kn ili 1,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 68.888.991,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 51,0 %, imovina u pripremi s 21,9 %, građevinski objekti s 21,5 % i druga imovina s 5,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte, a značajno smanjenje u 2014. u odnosu na 2013. se odnosi na isknižavanje vodnih građevina iz poslovnih knjiga Općine Rakovica. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na uređenje odlagališta otpada, poduzetničke zone, Starog grada Drežnik, kulturnog centra, prometnica, vodovoda, te na izmjene prostornog plana i katastarsku izmjeru.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 11.468.300,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma stana i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 76.993,00 kn, što čini 1,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 51 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Rakovica za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 51

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	4.080,00	10.577,00	75.757,00
2.	Najam stanova	1.236,00	1.236,00	1.236,00
3.	Prodaja zemljišta	59.230,00	32.634,00	0,00
	Ukupno	64.546,00	44.447,00	76.993,00

Općina Rakovica je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 185.986,00 kn.

U tablici broj 52 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Općine Rakovica.

Tablica broj 52

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta 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	22
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	567	567	711
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	4	4	1
2.	Površina stanova u m ²	217	217	48
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	329 881	329 587	329 587

Općina Rakovica je u 2014. nabavila štandove i kioske za potrebe eko etno tržnice Grabovac te je provela postupak prenamjene stanova u poslovne prostore što je dovelo do povećanja broja poslovnih prostora te smanjenja broja stanova u 2014. u odnosu na 2013.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige.

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

U poslovnim knjigama Općine Rakovica na koncu 2014. su evidentirani građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 14.843.984,00 kn i zemljišta u vrijednosti 35.108.292,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne imovine, odnosi 2.069.558,00 kn ili 14,0 %.

Na nekretninama Općine Rakovica nisu upisane hipoteke. Općina Rakovica vodi sudske sporove u kojima je tuženik s dvjema fizičkim osobama radi utvrđivanja prava vlasništva i predaje posjeda.

Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama kontinuirano se provode. Za poslovne objekte (dvije poslovne zgrade, kiosci i štandovi) u vrijednosti 2.069.558,00 kn evidentirane u poslovnim knjigama Općine Rakovica, riješeni su imovinsko-pravni odnosi. Prema analitičkoj evidenciji zemljište u vrijednosti 35.108.292,00 kn odnosi se na vrijednost zemljišta za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a koje je evidentirano na temelju Elaborata iz 2011. te kupoprodajnih i darovnih ugovora zaključenih tijekom 2012. i 2013. Općina Rakovica ne raspolaže potrebnom dokumentacijom na temelju koje bi evidentirala u poslovnim knjigama nekretnine koje se nalaze u suvlasništvu s Republikom Hrvatskom i fizičkim osobama. Državna geodetska uprava je u kolovozu 2014. na temelju zakona i drugih propisa donijela Odluku o katastarskoj izmjeri za dijelove katastarskih općina Rakovica, Drežnik i Sadilovac, a Općina Rakovica je donijela Odluku o sufinanciranju katastarske izmjere i obnove zemljišnih knjiga na području navedenih katastarskih općina u 2013. te izmjene u 2014. Provođenje katastarske izmjere preduvjet je za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te prikupljanje podataka o imovini kojom bi Općina Rakovica trebala upravljati i raspolagati u skladu s propisima.

Općina Rakovica je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Evidencija imovine sadrži podatke o vlasništvu (nazive katastarskih općina, brojeve katastarskih čestica, naselja unutar kojih se nalaze zemljišta, površinu i namjenu), o nabavnoj i otpisanoj vrijednosti imovine na području katastarskih Općina Rakovica, Drežnik, Sadilovac i Broćanac te datumu nabave. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Obavljenim popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Općina Rakovica je dostavila Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom zahtjev za razvrgnuće suvlasništva na nekretnini te za darovanje i ustupanje prava služnosti na nekretnini na kojoj se nalazi Stari grad Drežnik. Do obavljanja revizije, Općina Rakovica nije zaprimila odgovor od nadležnog ureda.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina Rakovica nije donijela strategiju i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, ali je započela s aktivnostima za njihovo donošenje (utvrđivanje vlasništva nad nekretninama te donošenje zaključka o pokretanju postupka izrade Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u ožujku 2015).

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Rakovica odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama, Odlukom o visini zakupnine poslovnog prostora, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odlukama o visini naknade za korištenje poslovnih prostora, Odlukom o utvrđivanju službenih stanova, Odlukom o davanju stanova u najam, Odlukom o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine i najamnine za službene stanove te Odlukom o cijeni i uvjetima prodaje građevinskog zemljišta.

Odlukom o raspolaganju nekretninama koje se nalaze u vlasništvu Općine Rakovica ili kojima upravlja i raspolaže po posebnim propisima je određen način prodaje nekretnina, razvrgnuća ili diobe suvlasničke zajednice, zakupa zemljišta, služnosti, hipoteka, prava građenja, prava dogradnje i nadogradnje, stvarnih tereta, darovanja i određivanja zemljišta za redovnu upotrebu građevine. Odlukom je utvrđena prometna vrijednost građevinskog zemljišta po kvadratnim metrima unutar zona.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora uređen je način upravljanja, poslovnim prostorom, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora, način zasnivanja zakupa, trajanje zakupa te ovlaštena tijela Općine Rakovica za davanje u zakup poslovnih prostora. Poslovni prostori se daju u zakup putem javnog natječaja osim u slučajevima koji su određeni Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11 i 64/15). Općina Rakovica je donijela odluke o visini zakupa poslovnog prostora te o cijeni povremenog korištenja poslovnih prostora.

Općina Rakovica je donijela Odluku o davanju u najam stanova kojom su uređeni uvjeti, mjerila, postupak i ovlašteno tijelo za davanje stana u najam, visina najamnine te prava i obveze najmodavca i najmoprimca.

Prodaja zemljišta je uređena Odlukom o raspolaganju nekretninama kojom su utvrđene zone s prometnom vrijednosti zemljišta ovisno o namjeni. Pravo prvokupa općinskog zemljišta u natječajnom postupku ima fizička osoba kojoj je isto potrebno za ishođenje akta o građenju u svrhu proširenja postojeće građevne parcele koja se naslanja na općinsko zemljište.

Zemljište se može dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom radi privremenog korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu ili u druge svrhe prema odredbama Odluke o raspolaganju nekretninama.

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

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Rakovica 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 Rakovica je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 22 poslovna prostora površine 711 m², stanom površine 48 m² i zemljištem površine 329 587 m². Općina Rakovica je utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, ali nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 90.414,00 kn, najma stana u iznosu 3.708,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 91.864,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnih prostora (kioska i štandova) u iznosu 267.708,00 kn.

Dva poslovna prostora površine 244 m² koristi za svoje potrebe. Dva poslovna prostora površine 36 m² dana su u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Rakovica uz plaćanje zakupnine, poslovni prostor površine 25 m² koristi udruga uz plaćanje zakupnine, 14 poslovnih prostora površine 117 m² dano je u zakup drugim subjektima nakon provedenog javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu. Dva poslovna prostora površine 27 m² koristi tijelo državne uprave bez plaćanja zakupnine. Poslovni prostor površine 262 m² daje se na povremeno korištenje uz naknadu za održavanje različitih priredbi i manifestacija.

Nabava poslovnih prostora (kioska i štandova) u iznosu 267.708,00 kn obavljena je na temelju zaključenog ugovora i odluke o odabiru najpovoljnije ponude po provedenom javnom natječaju. Poslovni prostori su nabavljeni za potrebe eko etno tržnice Grabovac te se odnose na dva kioska, kiosk tipa info, sanitetski objekt te osam štandova.

Koncem 2014. upravljala je i raspolagala s jednim stanom površine 48 m². Stan je dan u najam u ranijim godinama u skladu s odredbama Odluke o davanju stanova u najam.

Nadalje, koncem 2014. Općina Rakovica je raspolagala sa zemljištem površine 329 587 m² ukupne vrijednosti 34.982.737,00 kn. Općina Rakovica je od 2012. do 2014. na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu zakona i drugih propisa, prodala zemljište površine 294 m² čija je vrijednost utvrđena ugovorom o kupoprodaji (prosinac 2013. i dodatak ugovoru u siječnju 2014.) u iznosu 32.634,00 kn. Prodaja zemljišta je obavljena u skladu s Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Rakovica. U 2012. Općina Rakovica je kupila dva zemljišta površine 3 037 m² po kupoprodajnoj cijeni u iznosu 45.555,00 kn za potrebe izgradnje groblja na temelju odluke Načelnika. Zemljište u vrijednosti 26.740,00 kn površine 1 340 m² preneseno je u vlasništvo Općine Rakovica na temelju darovnih ugovora iz 2012. Prihod od prodaje zemljišta u iznosu 59.230,00 kn koji je ostvaren u 2012. odnosi se na prihode koji su ostvareni na temelju zaključenog ugovora na obročno plaćanje.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Ribnik

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Ribnik kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine Ribnik je 48 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi, a obuhvaća 17 naselja s ukupno 475 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 16.596.722,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 562.742,00 kn ili 3,3 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 15.895.185,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 701.537,00 kn.

U tablici broj 53 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Ribnik na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 53

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ribnik 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)	139.122,00	139.122,00	139.122,00
2.	Građevinski objekti	8.245.643,00	16.605.751,00	15.712.641,00
3.	Druga imovina	39.157,00	74.103,00	43.422,00
	Ukupno	8.423.922,00	16.818.976,00	15.895.185,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ribnik koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 8.395.054,00 kn ili 99,7 %, a koncem 2014. manja je za 923.791,00 kn ili 5,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 15.895.185,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 98,8 %, zemljište s 0,9 % i druga imovina s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne i stambene 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 1.713.721,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora te prodaje stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 25.700,00 kn, što čini 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 54 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Ribnik za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 54

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	27.000,00	24.000,00	18.000,00
2.	Prodaja stanova	2.400,00	2.400,00	2.400,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	5.300,00
	Ukupno prihodi	29.400,00	26.400,00	25.700,00

Općina Ribnik je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 81.500,00 kn.

U tablici broj 55 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. prema podacima Općine Ribnik.

Tablica broj 55

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	4	5	5
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 648	3 000	3 000
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	47	47	47
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	9 897	9 897	8 340

Općina Ribnik je 2013. kupila poslovni prostor površine 352 m², a u 2014. prodala zemljište površine 1 557 m² što nije evidentirano kao smanjenje vrijednosti u poslovnim knjigama.

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 Ribnik koncem 2014. evidentirani su građevinski objekti (poslovni objekti, poslovno-stambeni objekt, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 15.712.641,00 kn i zemljište u vrijednosti 139.122,00 kn. Vrijednost poslovnih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na vrijednost četiri poslovna objekta i jedan poslovno-stambeni objekt. Od ukupne vrijednost građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata i poslovno stambenog objekta se prema analitičkim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.337.845,00 kn ili 21,2 %.

U vrijeme obavljanja revizije Općina Ribnik je pribavila zemljišno-knjižne izvratke i posjedovne listove u kojima je kao vlasnik ili suvlasnik odnosno posjednik ili suposjednik upisana Općina Ribnik, općenarodna imovina ili Republika Hrvatska. Iz zemljišno-knjižnih izvadaka i posjedovnih listova vidljivo je da Općina Ribnik ima imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi koju nije evidentirala u poslovnim knjigama. Nadalje, vidljivo je da nije poduzimala dostatne aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za imovinu s kojom bi u skladu sa Zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati (općenarodna imovina te zemljišta groblja), na identifikaciji katastarskih čestica u slučajevima različitih podataka u zemljišnim knjigama i katastru te na evidentiranju navedene imovine u poslovnim knjigama. Također, prodajom zemljišta u poslovnim knjigama nije umanjena vrijednost zemljišta. Iz navedenog je vidljivo da Općina Ribnik nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspoláže odnosno s kojom bi trebala upravljati i raspolagati u skladu s propisima. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donijela. Za unos imovine u poslovne knjige (u evidencijske svrhe) mogu se koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. 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.

Na nekretninama Općine Ribnik nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci vezani uz nekretnine.

Općina Ribnik 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. Općina Ribnik je ustrojila registar imovine koji se sastoji od popisa nekretnina (evidencije poslovnih prostora, stana i zemljišta, u vlasništvu Općine Ribnik). Evidencija poslovnih prostora, stana i zemljišta obuhvaća podatke o vlasništvu (naziv katastarske općine, broj katastarske čestice, površinu zemljišno-knjižne čestice, način raspolaganja, uporabnu kategoriju te vrijednost). Registar nije povezan s analitičkom knjigovodstvenom evidencijom i nije unesena cjelokupna imovina Općine Ribnik.

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa nekretnina koji između ostalog mora sadržavati popis svih nekretnina, podatke iz katastra, prostornog plana i druge podatke. Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj 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 evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis imovine i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Ribnik upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa Zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje imovine u poslovnim knjigama. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se voditi registar imovine Općine Ribnik na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Ribnik raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom, u svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Ribnik je od 2012. do 2014. kupila poslovni prostor, davala u zakup poslovne prostore, davala pravo služnosti, davala stan u najam te prodala stan i zemljišta.

Nije donijela odluku kojom bi se uredio postupak, način i pravila postupanja kod upravljanja, stjecanja i otuđivanja nekretnina u vlasništvu Općine Ribnik.

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 Ribnik te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Ribnik 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 Ribnik je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 3 000 m², jednim stanom površine 47 m² i zemljištem površine 8 340 m². Općina Ribnik nije odredila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 69.000,00 kn, prodaje stana u iznosu 7.200,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 5.300,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu poslovnog objekta u iznosu 152.157,00 kn.

Jedan poslovni prostor površine 165 m² koristi Općina Ribnik za svoje potrebe, poslovni prostor površine 118 m² koristi proračunski korisnik Karlovačke županije, poslovni prostor površine 2 165 m² koristi udruga, poslovni prostor površine 200 m² dan je u zakup, a poslovni prostor površine 352 m² je izvan upotrebe.

Uz primjenu odredbi Zakona o zakupu u kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke Općinskog vijeća o visini zakupnine poslovnog prostora u 2012. u zakup je dan jedan poslovni prostor površine 200 m² uz ugovorenu zakupninu i na temelju ugovora o zakupu u iznosu 3.000,00 kn u 2012., a od 2013. u iznosu 1.500,00 kn mjesečno. Prihodi od zakupa poslovnog prostora od 2012. do 2014. ostvareni su u iznosu 69.000,00 kn.

Poslovni prostor površine 118 m² koristi proračunski korisnik Karlovačke županije na temelju ugovora o osnivanju prava služnosti iz listopada 2012. Ugovor je zaključen na vrijeme pet godina, a ugovoreno je da Općina Ribnik preuzima obvezu plaćanja režijskih troškova kao i održavanje građevinskog dijela objekta, a pravo služnosti osniva se bez naknade.

Na temelju odluke Općinskog vijeća iz travnja 2012. poslovni objekt površine 2 165 m² dan je na korištenje i upravljanje udruzi (dobrovoljno vatrogasnom društvu). Ugovor kojim bi se definirali međusobna prava i obveze udruge i Općine Ribnik nije zaključen.

Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. 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 Ribnik je 2013. kupila nekretninu (u naravi poslovna zgrada i dvorište) površine 352 m². Ugovor o kupoprodaji zaključen je s fizičkom osobom u kolovozu 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 20.000 EUR. Kupnja poslovnog prostora obavljena je na temelju odluke Općinskog vijeća uz primjenu odredbi Statuta. Pri kupnji poslovnog prostora nije utvrđena namjena za koju se poslovni prostor kupuje i nije pribavljena procjena ovlaštene osobe odnosno nije utvrđen način određivanja početne kupovne cijene. Kupljeni poslovni prostor do vremena obavljanja revizije nije stavljen u funkciju. Rashodi za nabavu poslovnog objekta ostvareni su u iznosu 152.157,00 kn.

Općina Ribnik koncem 2014. upravlja i raspolaže s jednim stanom u poslovno-stambenom objektu površine 47 m². Stan koristi zaposlenik proračunskog korisnika Karlovačke županije bez naknade i bez zaključenog ugovora.

Jedan stan u poslovno-stambenom objektu prodan je u ranijem razdoblju na temelju ugovora o prodaji stana na obročnu otplatu. U promatranom razdoblju ostvareni su prihodi od prodaje stana u iznosu 7.200,00 kn.

Općina Ribnik je prema registru nekretnina koncem 2014. imala 8 340 m² zemljišta. U 2014. fizičkim osobama su prodana dva zemljišta površine 1 557 m², a prihodi od prodaje zemljišta su ostvareni u iznosu 5.300,00 kn. Prodaja je obavljena u skladu s odlukama Općinskog vijeća nakon provedenog javnog natječaja i na temelju prosječne cijene Porezne uprave po katastarskim općinama.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Ribnik upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Nadalje, predlaže se pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, a davanje stana u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji utvrditi njihovu namjenu i poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Ribnik) te se predlaže prije kupnje nekretnina pribaviti procjenu ovlaštene osobe odnosno utvrditi način određivanja početne kupovne cijene.

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

Koncem 2014. Općina Ribnik je imala dva zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama utvrđene su Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Saborsko

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Saborsko kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine Saborsko je 132 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća četiri naselja s ukupno 632 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 8.756.296,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 3.399.777,00 kn ili 28,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 7.610.655,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.145.641,00 kn.

U tablici broj 56 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Saborsko na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 56

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	42.000,00	42.000,00	42.000,00
2.	Građevinski objekti	1.892.436,00	1.912.436,00	1.912.436,00
3.	Imovina u pripremi	4.335.703,00	4.335.703,00	4.335.703,00
4.	Druga imovina	1.309.704,00	4.599.551,00	1.320.516,00
	Ukupno	7.579.843,00	10.889.690,00	7.610.655,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Saborsko koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.309.847,00 kn ili 43,7 %, a koncem 2014. manja je za 3.279.035,00 kn ili 30,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 7.610.655,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje s 57,0 %, građevinski objekti s 25,1 %, druga imovina s 17,3 % i zemljište s 0,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.013.126,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 108.664,00 kn, što čini 2,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 57 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Saborsko za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 57

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	25.560,00	25.560,00	40.664,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	68.000,00
	Ukupno	25.560,00	25.560,00	108.664,00

Općina Saborsko je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 159.784,00 kn.

U tablici broj 58 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Općine Saborsko.

Tablica broj 58

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	6	6	6
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	394	394	394
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	32 903	32 903	29 240

Općina Saborsko tijekom 2012., 2013. i 2014. nije kupovala i prodavala poslovne prostore, a u 2014. prodala je zemljište površine 3 663 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 evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između ostaloga, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostaloga, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama koncem 2014. evidentirani su građevinski objekti u vrijednosti 1.912.436,00 kn te zemljište (groblje) u vrijednosti 42.000,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata na sadašnju vrijednost poslovnog objekta (dio vrijednosti općinske zgrade) se prema popisu imovine i obveza na dan 31. prosinca 2014. odnosi 937.979,00 kn ili 49,0 %. Analitička evidencija dugotrajne imovine nije ustrojena te nije moguće pouzdano utvrditi na što se vrijednost građevinskih objekata odnosi što nije u skladu s Pravilnikom o proračunskom računovodstvu i računskom planu. U poslovnim knjigama Općine Saborsko u okviru poslovnih objekata evidentiran je dio vrijednosti poslovne zgrade dok je drugi dio evidentiran u okviru imovine u pripremi. Prema pisanom očitovanju i dokumentaciji Općine Saborsko iz ranijih godina (2001., 2002. i 2003.) imovina u pripremi se odnosi na izgradnju općinske zgrade, vodovod te ceste. Postupci izgradnje su završeni i imovina se koristi, ali knjigovodstveno imovina nije stavljena u upotrebu i ne obračunava se ispravak vrijednosti. Zbog navedenog, vrijednost građevinskih objekata u upotrebi koja je evidentirana u poslovnim knjigama i iskazana u financijskim izvještajima nije vjerodostojna.

Na nekretninama Općine Saborsko nisu upisane hipoteke. Vodila je sudski spor s fizičkom osobom zbog naplate potraživanja za zakup i iseljenje iz poslovnog prostora. Spor je okončan u listopadu 2014. u korist Općine Saborsko.

S obzirom da pravni slijednici bivše Općine Ogulin (Grad Ogulin i općine Josipdol, Plaški, Saborsko i Tounj) nisu do konca ožujka 1994. postigli sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše Općine Ogulin, pokrenut je arbitražni postupak. Komisija Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija donijela je u ožujku 2009. Odluku o raspoređivanju i podjeli imovine bivše Općine Ogulin na Grad Ogulin i četiri navedene općine. U Odluci su navedene katastarske čestice koje pripadaju Gradu Ogulinu, a koje pojedinoj općini, te je navedeno da su Grad Ogulin i općine ovlašteni u zemljišnim i drugim javnim knjigama u kojima se upisuje vlasništvo nad nekretninama ishoditi uknjižbu prava vlasništva na nekretninama koje mu pripadaju na temelju vjerodostojne dokumentacije i da prihvaćaju Sporazum o podjeli i preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava i obveza iz 1997. Za nekretnine (zemljište i šume) koje su Odlukom raspoređene na Grad Ogulin i općine, a koje su se u trenutku stupanja na snagu propisa o poljoprivrednom zemljištu i šumama nalazile izvan zone građevinskog zemljišta, navedeno je da su vlasništvo Republike Hrvatske. Prema navedenoj Odluci Vlade, Općini Saborsko pripadaju nekretnine koje se nalaze na području katastarske općine Saborsko, Lička Jesenica i Blata. Uvidom u Katastar, vidljivo je da se nekretnine obuhvaćene Odlukom Vlade nalaze u posjedu Općine Saborsko, opće poljoprivredne zadruge, Republike Hrvatske, u suvlasništvu s fizičkim osobama te se vode kao općenarodna imovina. Nadalje, prema posjedovnim listovima koji su pribavljeni tijekom obavljanja revizije vidljivo je da Općina Saborsko nema evidentirane nekretnine (zemljište) u poslovnim knjigama kojima upravlja i raspolaže. Zemljišne knjige na području Općine Saborsko za tri katastarske općine (Saborsko, Lička Jesenica i Blata) stavljene su van snage u siječnju 1997. rješenjem Županijskog suda na temelju prijedloga Općinskog suda u Ogulinu zbog dotrajalosti i oštećenja te do obavljanja revizije nisu obnovljene. Za unos imovine u poslovne knjige (u evidencijske svrhe) mogu se koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. 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.

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 Saborsko nije ustrojila te ne vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) kao ni registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u poslovnim knjigama istovjetni su s podacima iskazanim u financijskim izvještajima. Obavljenim popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obuhvaćen je dio vrijednosti poslovnog objekta, dok je preostala vrijednost objekta iskazana unutar imovine u pripremi. Popisom imovine i obveza nije obuhvaćeno zemljište koje se nalazi u posjedu i koje je evidentirano u poslovnim knjigama Općine Saborsko kao ni vrijednost imovine u pripremi (dio vrijednosti poslovne zgrade).

Općina Saborsko je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila dva zahtjeva za ustupanjem i korištenjem imovine Republike Hrvatske. Zahtjevi se odnose na prenamjenu državne imovine (zemljište) za ugostiteljsko-turističke namjene (gradnja smještajnih kapaciteta u izgrađenom eko selu) i na prenamjenu postojećeg vojnog objekta u proizvodne (proizvodnja peleta) ili turističke svrhe (smještaj planinara ili izletnika). Odgovor nadležnog ureda nije zaprimljen.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti analitičku evidenciju imovine, obaviti popis imovine i obveza i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Saborsko upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa pribavljanjem vjerodostojne dokumentacije i evidentirati je u poslovne knjige. Nadalje, predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Saborsko na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Saborsko raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina Saborsko nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela s aktivnostima za njeno donošenje. U 2015. je donijela Plan upravljanja imovinom u svome vlasništvu za 2016. kojim su određeni kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom te provedbene mjere.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama utvrđeni su i internim aktom Općine Saborsko odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama. Određen je način prodaje i zakupa nekretnina, zamjena nekretnina, osnivanje prava građenja i prava služnosti, a odnosi se na sve nekretnine u vlasništvu Općine Saborsko osim na poslovne prostore za koje je navedeno da će se raspolaganje regulirati Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostorija. Navedena odluka nije donesena kao ni odluka o visini zakupnine za poslovne prostore.

Prodaja zemljišta je uređena Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama kojom je određeno da se natječaj za prodaju građevinskog zemljišta može provesti usmenim javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda. Pravo prvokupa općinskog građevinskog zemljišta u natječajnom postupku ima suvlasnik, zakupnik, vlasnik zgrade kojoj zemljište služi za redovnu upotrebu u skladu s prostorno-planskom dokumentacijom, posjednik zemljišta, nositelj prava vlasništva ili zakupoprimac čija nekretnina graniči sa zemljištem, vlasnik većeg dijela građevinske čestice oblikovane radi gradnje te osobe koje imaju prijavljeno prebivalište na području Općine Saborsko, a kupnjom žele riješiti stambeno pitanje. Ugovorena prodajna cijena može se platiti odjednom ili u obrocima što je utvrđeno ugovorom o prodaji. Kod plaćanja prodajne cijene u obrocima, prvi obrok iznosi 40,0 % ugovorene prodajne cijene umanjene za uplaćenu jamčevinu i plaća se u roku 15 dana od dana zaključenja ugovora, a preostali dio duga kupac plaća u tri mjesečna beskamatna obroka. Iznimno općinski načelnik na zahtjev kupca može odobriti obročno plaćanje kupoprodajne cijene do dvanaest mjesečnih beskamatnih obroka. Zemljište se može dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu uređenja, privremenog korištenja za obavljanje djelatnosti te za poljoprivrednu obradu.

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 Saborsko.

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 način utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina. Također, predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Saborsko 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 Saborsko koncem 2014. je upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 394 m² i zemljištem površine 29 240 m². Općina Saborsko nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 91.784,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 68.000,00 kn.

Koncem 2014. Općina Saborsko je imala šest poslovnih prostora površine 394 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 110 m² koristi za svoje potrebe. Dva poslovna prostora površine 89 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine Saborsko (uredski prostor površine 60 m² bez ugovorene zakupnine na neodređeno vrijeme i prostor za obavljanje ugostiteljske djelatnosti površine 29 m² uz ugovorenu zakupninu), dva poslovna prostora površine 124 m² koriste udruge uz ugovorenu zakupninu, te jedan poslovni prostor površine 71 m² koristi trgovačko društvo uz ugovorenu zakupninu.

Trgovačko društvo u vlasništvu Općine Saborsko koristi poslovni prostor površine 29 m² za obavljanje ugostiteljske djelatnosti uz zakupninu na temelju zaključenog ugovora te prethodno provedenog javnog natječaja, a poslovni prostor površine 60 m² koristi bez naknade, dok Općina Saborsko podmiruje režijske troškove prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinica 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 općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Općina Saborsko nije donijela akt kojim bi utvrdila kriterije po kojima se poslovni prostori mogu dati na korištenje bez naknade te kriterije na temelju kojih podmiruje režijske troškove poslovnih prostora koje ona ne koristi.

Dva poslovna prostora površine 124 m² su dana na korištenje udrugama, uz ugovorenu zakupninu bez provedenog javnog natječaja. Režijske troškove za poslovni prostor plaća Općina Saborsko. 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.

Poslovni prostor površine 71 m² koristi trgovačko društvo uz ugovorenu zakupninu te nakon provedenog javnog natječaja. Postupak davanja u zakup poslovnog prostora je proveden u skladu s Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama te zakonom i drugim propisima.

Općina Saborsko je u travnju 2014. provela javni natječaj za prodaju zemljišta površine 3 663 m² za ugostiteljske, turističke ili rekreacijske sadržaje. Na natječaj je pristigla jedna ponuda po kupoprodajnoj cijeni u iznosu 50,00 kn/m² ili u ukupnom iznosu od 185.000,00 kn. Ugovor o kupoprodaji zaključen je u lipnju 2014. kojim je utvrđeno obročno plaćanje na dvije godine što nije u skladu s odredbom o načinu i plaćanju kupoprodajne cijene nekretnine utvrđenom Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama. Zemljište nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama Općine Saborsko.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Saborsko upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Nadalje, 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 upravljanje zemljištem provoditi u skladu s aktima o upravljanju i raspolaganju nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Saborsko je imala pet zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu i jedan dužnosnik). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama utvrđene su Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Tounj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Tounj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine Tounj je 95 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća sedam naselja s ukupno 1 150 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 21.687.170,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 502.711,00 kn ili 2,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 21.278.584,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 408.586,00 kn.

U tablici broj 59 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Tounj na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 59

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tounj 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)	273.290,00	273.290,00	302.440,00
2.	Građevinski objekti	12.220.513,00	18.792.403,00	18.274.889,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	2.147.464,00	2.161.065,00
4.	Druga imovina	488.829,00	517.876,00	540.190,00
	Ukupno	12.992.326,00	21.731.033,00	21.278.584,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tounj koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 8.738.707,00 kn ili 67,3 %, a koncem 2014. je manja za 452.449,00 kn ili 2,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 21.278.584,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 85,9 %, imovina u pripremi s 10,2 %, druga imovina s 2,5 % i zemljište s 1,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na prostorni plan, uredski namještaj i opremu te komunalnu opremu, a imovina u pripremi na ukupna ulaganja u drugu fazu izgradnje vodoopskrbne mreže.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.839.789,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, i stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnog prostora i najma kuće koja je kupljena za dječji vrtić, ali nije privedena svrsi i iznajmljuje se kao stambeni prostor) ostvareni su u iznosu 9.147,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 60 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Tounj za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 60

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	4.500,00	4.000,00	0,00
2.	Najam stanova	5.254,00	9.072,00	9.147,00
	Ukupno	9.754,00	13.072,00	9.147,00

Općina Tounj je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 31.973,00 kn.

U tablici broj 61 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Općine Tounj.

Tablica broj 61

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	3	3	3
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	222	222	222
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	12 318	12 318	12 318

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 Tounj na koncu 2014. evidentirana je vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 18.274.889,00 kn i građevinskog zemljišta u iznosu 302.440,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata odnosi se 851.423,00 kn ili 4,7 %.

U okviru nefinancijske imovine evidentirano je zemljište u iznosu 302.440,00 kn, a odnosi se na zemljište stečeno kupnjom od ustrojavanja Općine Tounj i to zemljište oko društvenog doma, za proširenje groblja i izgradnju parkirališta uz groblje, nogostup i spomenik ukupne površine 10 801 m². Zemljište stečeno kupnjom 2012. evidentirano je unutar skupine građevinskih objekata-nogostupa u iznosu 65.806,00 kn površine 1 517 m². Prema navedenom zemljište je u poslovnim knjigama evidentirano u ukupnom iznosu 368.246,00 kn i u ukupnoj površini 12 318 m². U poslovnim knjigama za 2014. evidentirano je zemljište u iznosu 29.150,00 kn na temelju odluke Općinskog vijeća o kupnji zemljišta površine 1 166 m², a s obzirom da parcelacija zemljišta nije obavljena ugovor o kupoprodaji nije zaključen te evidentiranje nije obavljeno na temelju vjerodostojne dokumentacije i zemljište je koncem 2014. evidentirano u većem iznosu za 29.150,00 kn.

S obzirom da pravni slijednici bivše Općine Ogulin (Grad Ogulin i Općine Josipdol, Plaški, Saborsko i Tounj) nisu do konca ožujka 1994. postigli sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše Općine Ogulin, pokrenut je arbitražni postupak. Komisija Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija donijela je u ožujku 2009. Odluku o raspoređivanju i podjeli imovine bivše Općine Ogulin na Grad Ogulin i četiri navedene općine. U Odluci su navedene katastarske čestice koje pripadaju Gradu Ogulinu, a koje pojedinoj općini, te je navedeno da su Grad Ogulin i Općine ovlašteni u zemljišnim i drugim javnim knjigama u kojima se upisuje vlasništvo nad nekretninama ishoditi uknjižbu prava vlasništva na nekretninama koje im pripadaju na temelju vjerodostojne dokumentacije i da prihvaćaju Sporazum o podjeli i preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava i obveza iz 1997. Za nekretnine (zemljište i šume) koje su Odlukom raspoređene na Grad Ogulin i općine, a koje su se u trenutku stupanja na snagu propisa o poljoprivrednom zemljištu i šumama nalazile izvan zone građevinskog zemljišta, navedeno je da su vlasništvo Republike Hrvatske. Na području Općine Tounj su četiri katastarske Općine, od kojih su zemljišne knjige za jednu katastarsku općinu stavljene izvan snage rješanjem Županijskog suda u Karlovcu, a na temelju zahtjeva Općinskog suda u Ogulinu zbog dotrajalosti i oštećenja te do obavljanja revizije nisu obnovljene. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Općina Tounj dostavlja zahtjeve i sređuje zemljišno-knjižno i katastarsko stanje prema svojim potrebama i prioritetima (poslovni prostor koji koriste upravna tijela Općine Tounj, ceste, zemljišta ispod i oko zgrada, parkirališta, groblja). Pojedine katastarske čestice navedene u Odluci Vlade upisane su kao posjed i vlasništvo Republike Hrvatske i Općine Tounj, a s obzirom da Općina Tounj nije poduzimala dostatne aktivnosti vezane uz rješavanje imovinsko-pravnih odnosa pojedine katastarske čestice još uvijek su upisane kao posjed i vlasništvo mjesne zajednice, općenarodna ili društvena imovina odnosno u pojedinim slučajevima fizičke osobe i nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Nadalje, Općina Tounj je primila na dar zemljište, donijela je odluku da se dom Dobrovoljnog vatrogasnog društva vrati u posjed Općine Tounj, te je podnijela zahtjev za legalizaciju dva doma koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama. Iz navedenog je vidljivo da Općina Tounj nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno s kojom bi trebala upravljati i raspolagati u skladu s propisima.

Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige Općina Tounj nije donijela. Za unos imovine u poslovne knjige (u evidencijske svrhe) mogu se koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. 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

Vodi sudski spor u kojem je tužitelj, a vezan je na utvrđivanje vlasništva vodovoda Općine Tounj.

Ustrojila je evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine koju vodi ručno po vrsti i vrijednosti (nabavna, otpisana), ali je nepotpuna. Kod pojedine imovine navedena je vrsta i podvrsta imovine te ukupna vrijednost i pojedinačne vrijednosti. Kod pojedine imovine navedena je vrsta imovine i katastarska čestica na kojoj se imovina nalazi (poslovni objekti, dva groblja, dvije mrtvačnice, nogostup, sportsko rekreativni centar, spomenik, trg, autobusno stajalište), ukupna vrijednost bez navođenja opisa, pojedinačnih vrijednosti objekta i zemljišta, a ispravak vrijednosti se obračunava na ukupnu vrijednost. Za poslovne objekte navedeno je opisno na što se odnose bez navođenja pojedinačnih vrijednosti, a prema pisanom očitovanju Općine Tounj iz rujna 2015. nabavna vrijednost odnosi se na vrijednost tri poslovna prostora i to poslovnog prostora evidentiranog kod ustrojavanja Općine Tounj 1997., povećanje vrijednosti poslovnog prostora evidentiranog na temelju odluke Općinskog poglavarstva iz rujna 2006., te vrijednost kuće kupljene 2012. za dječji vrtić. U vrijeme obavljanja revizije evidencija zemljišta (evidentirano u skupini zemljišta) je dopunjena te je ustrojena evidencija zemljišta kupljenog za izgradnju nogostupa (evidentirano u skupini građevinskih objekata-nogostup), a sadrže podatke o prodavatelju, katastarskoj općini, broju katastarske čestice, površini u m² i iznosu kupoprodajne cijene. Iz navedenoga je vidljivo da je knjigovodstvena evidencija nepotpuna jer kod svih vrsta imovine nije naveden datum prijenosa u upotrebu, kod pojedine imovine u dijelu koji se odnosi na dva groblja, dvije mrtvačnice, sportsko rekreativni centar, spomenik, trg i autobusno stajalište je nepotpuna jer ne sadrži opis objekta, podatke o pojedinačnim vrijednostima objekta i zemljišta, a u pojedinim slučajevima je krivo navedena vrsta objekta (sportsko rekreacijski centar se odnosi na projekt nu dokumentaciju i poravnavanje zemljišta koje je odlukom Općinskog vijeća te izmjenama i dopunama prostornog plana prenamijenjeno u poduzetničku zonu). Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu kojima je propisano da su pomoćne knjige analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički, a proračun i proračunski korisnici (ako izravnim raščlanjivanjem stavki glavne knjige ne osigurava potrebne podatke) obvezno vode analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna, otpisana) i s drugim potrebnim podacima. Nadalje, potrebno je obaviti razvrstavanje objekata po skupinama iz računskog plana, obaviti preknjiženja zemljišta iz skupina građevinskih objekata u skupinu zemljišta kako bi bili dostupni i točni podaci o vrijednosti i površini zemljišta te objekata, a kako bi se ispravak vrijednosti obračunavao na imovinu (objekte) za koju je propisano da se ispravak vrijednosti obračunava u skladu s navedenim Pravilnikom.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Tounj je u prosincu 2015. ustrojila registar imovine u kojem su nekretnine razvrstane u tri skupine i to zemljišta, poslovni prostori i druge nekretnine. Registar imovine sadrži sljedeće podatke: vrsta nekretnine, naziv, adresa, katastarska općina, udio vlasništva, katastarska čestica, površina u m², prostorno planska namjena, naziv vlasnika i vrijednost, a ne sadrži broj posjedovnog lista, broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka te podatke o sudskim sporovima koje se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine navedeni u 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 na temelju podataka iz evidencije dugotrajne nefinancijske imovine, te je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Popisom nije obuhvaćen dio nefinancijske imovine kojom upravlja i raspolaže odnosno s kojom bi trebala upravljati i raspolagati.

Općina Tounj je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila zahtjev za darovanje zemljišta (u naravi šuma) u vlasništvu Republike Hrvatske predviđenog izmjenama i dopunama Prostornog plana Općine Tounj kao poduzetnička zona za izgradnju tvornice peleta. Na temelju zahtjeva, u veljači 2015. Općina Tounj dostavila je potrebnu dokumentaciju i do vremena obavljanja revizije četiri požurnice, a odgovor Ureda nije zaprimljen.

Državni ured za reviziju predlaže isknjižiti zemljište za koje ne postoji vjerodostojna dokumentacija, dopuniti analitičku evidenciju dugotrajne imovine na način da sadrži datum stavljanja u upotrebu, pojedinačne podatke o objektima i zemljištu te obaviti preknjiženje zemljišta iz skupine građevinskih objekata u skupinu građevinskog zemljišta, a građevinske objekte razvrstati po računskom planu. Predlaže se obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Tounj upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati i u financijskim izvještajima iskazati 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 na temelju vjerodostojne dokumentacije. Nadalje, predlaže se pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

Predlaže se dopuniti registar imovine Općine Tounj na način i s podacima propisanim za registar državne imovine i nastaviti aktivnosti na unosu podataka u Registar imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Tounj raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Tounj je poslovni prostor dodijelila na temelju ugovora o pravu služnosti bez naknade, davala je u zakup poslovni prostor i kuću u najam, kupovala je zemljište i primala na dar zemljište. Donosila je pojedinačne odluke Općinskog vijeća ili Načelnika uz primjenu odredbi Statuta i zaključivala ugovore o pravu služnosti, zakupu poslovnog prostora, najmu kuće, kupnji ili darovanju zemljišta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati i davati u zakup odnosno dodjeljivati pravo služnosti bez naknade.

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 Tounj 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 se donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina Tounj 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 Tounj je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 222 m² i zemljištem površine 12 318 m². Utvrdila je namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, ali nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina Tounj je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 8.500,00 kn i najma kuće u iznosu 23.473,00 kn. U navedenom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 130.000,00 kn i nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 121.806,00 kn.

Jedan poslovni prostor površine 101 m² koristi za vlastite potrebe (dio poslovnog prostora površine 22 m² je iznajmljivala do 2014. trgovačkom društvu u suvlasništvu Općine Tounj uz plaćanje zakupa), za poslovni prostor površine 49 m² osnovala je pravo služnosti u korist proračunskog korisnika Karlovačke županije bez plaćanja naknade, a poslovni prostor površine 72 m², u naravi kuća koja je kupljena za uređenje dječjeg vrtića za koju nije poduzela aktivnosti da je privede toj namjeni, iznajmljuje kao stambeni prostor.

Poslovni prostor površine 22 m² je na temelju ugovora o zakupu zaključenog u listopadu 2010. na vrijeme do konca 2013. uz plaćanje zakupnine iznajmljivao trgovačkom društvu u suvlasništvu Općine Tounj. U 2015. je istupila iz navedenog trgovačkog društva, a poslovni prostor koristi za svoje potrebe. Za poslovni prostor površine 49 m² osnovala je pravo služnosti u korist proračunskog korisnika Karlovačke županije bez plaćanja naknade s time da proračunski korisnik ima obvezu sam plaćati režijske troškove te plaća Općini Tounj naknadu za čišćenje poslovnog prostora.

Općina Tounj je u 2012., na temelju ponude prodavatelja i odluke Općinskog vijeća, kupila montažnu kuću (stan) površine 72 m² u neposrednoj blizini poslovnog prostora Općine Tounj, za uređenje dječjeg vrtića. Prije odluke o kupnji nije pribavljena procjena tržišne vrijednosti montažne kuće (stana). Ugovorena je kupoprodajna cijena 160.027,00 kn. Ugovoren je prijeboj za dug prodavatelja za prodani stan na kojem je postojalo stanarsko pravo u iznosu 30.027,00 kn i plaćanje razlike u iznosu 130.000,00 kn u tri obroka do konca 2012., a nakon plaćanja prvog obroka Općina Tounj može provesti uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama. Općina Tounj provela je prijeboj potraživanja za prodani stan na kojem je postojalo stanarsko pravo i obveza za kupljenu kuću u ugovorenom iznosu, uplatila prvi obrok u iznosu 50.000,00 kn u 2012. i upisala vlasništvo nad nekretninom te uplatila obrok u iznosu 80.000,00 kn u 2014.

Montažna kuća je iznajmljena fizičkoj osobi do konca listopada 2014., a aktivnosti za preuređenje objekta za dječji vrtić nisu poduzimane. Prihodi od najma montažne kuće su ostvareni u iznosu 9.072,00 kn. Općina Tounj je u travnju 2012. zaključila ugovor o davanju u najam kuće te dodatke ugovora u 2013. i 2014. na rok do konca listopada 2015. Mjesečna najamnina iznosi 100 EUR u kunsnoj protuvrijednosti na dan plaćanja. Odluku o davanju kuće u najam donijelo je Općinsko vijeće.

Općina Tounj je u 2012. kupila 25 zemljišta površine 7 280 m² za izgradnju nogostupa i ispod društvenog doma u ukupnoj vrijednosti 121.806,00 kn. Kupoprodajne cijene za zemljište za izgradnju nogostupa utvrdilo je Općinsko vijeće uz primjenu prosječnih cijena Porezne uprave, a ugovorena je kupoprodajna cijena u ukupnom iznosu 65.806,00 kn za kupnju zemljišta površine 1 517 m² (u pravilu 32,00 kn po m² i u jednom slučaju ugovorena je naknada štete za ogradu, drveće).

Zemljište oko društvenog doma površine 5 763 m² kupljeno je od pravne osobe u stečaju, ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu 56.000,00 kn na temelju odluke Općinskog vijeća.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Tounj 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 obaviti sve pripremne radnje kako bi započeli radovi na preuređenju objekta za potrebe dječjeg vrtića te kako bi se objekt priveo namjeni za koju je kupljen.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Tounj je imala šest zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika i tri u vlastitom komunalnom pogonu). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama utvrđene su Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Vojnić

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Vojnić kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine Vojnić je 239 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 46 naselja s ukupno 4 764 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 84.332.763,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 43.280.587,00 kn ili 105,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 41.221.406,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 43.111.357,00 kn.

U tablici broj 62 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Vojnić na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 62

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vojnić 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)	534.564,00	534.564,00	2.020.158,00
2.	Građevinski objekti	28.976.587,00	28.909.615,00	35.840.918,00
3.	Imovina u pripremi	6.310.714,00	6.500.964,00	2.332.375,00
4.	Druga imovina	964.818,00	984.940,00	1.027.955,00
	Ukupno	36.786.683,00	36.930.083,00	41.221.406,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vojnić koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 143.400,00 kn ili 0,4 % te koncem 2014. za 4.291.323,00 kn ili 11,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 41.221.406,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 87,0 %, imovina u pripremi s 5,7 %, zemljište s 4,9 % i druga imovina s 2,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne, infrastrukturne 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 groblja, odlagališta otpada, poduzetničke zone i mosta te na urbanistički plan uređenja naselja. Vrijednost prirodnih bogatstava (zemljišta) i građevinskih objekata značajno se povećala u 2014. u odnosu na 2013. zbog evidentiranja nekretnina na temelju darovnog ugovora od Republike Hrvatske i evidentiranja zemljišta u poslovnim knjigama na temelju odluke Načelnika iz prosinca 2014.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 10.585.233,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 22.216,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 63 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Vojnić za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 63

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	3.900,00	0,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	13.288,00	17.072,00	13.716,00
3.	Prodaja zemljišta	3.410,00	23.561,00	8.500,00
	Ukupno	20.598,00	40.633,00	22.216,00

Općina Vojnić je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 83.447,00 kn.

U tablici broj 64 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. prema podacima Općine Vojnić.

Tablica broj 64

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Vojnić 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	20
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 386	3 386	4 275
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	82	82	82
2.	Površina stanova u m ²	2 733	2 733	2 733
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	40 450

Općina Vojnić je u 2012. prodala jedan poslovni prostor (kiosk), a u 2014. je darovnim ugovorom od Republike Hrvatske dobila objekt i zemljište za izgradnju tržnice i pratećih objekata te poslovnih prostora za rad udruga na području Općine Vojnić.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Vojnić na koncu 2014. evidentirani su građevinski objekti (poslovni, stambeni, infrastrukturni i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 35.840.918,00 kn i zemljište u vrijednosti 2.020.158,00 kn (od čega poljoprivredno zemljište u vrijednosti 1.258.983,00 kn i građevinsko zemljište u vrijednosti 761.176,00 kn). Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine na sadašnju vrijednost poslovnih objekata odnosi se 17.063.709,00 kn ili 47,6 % i na sadašnju vrijednost stambenih objekata 9.086.300,00 kn ili 25,4 %.

Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i kontinuirano se provode. Poslovni objekti (zgrada Općine Vojnić, Dom kulture, dječji vrtić i drugi poslovni objekti) te dio stambenih objekata je evidentiran u poslovnim knjigama na temelju procjene sudskog vještaka iz 2001., za dio imovine (zgrada Općine Vojnić i drugi poslovni objekti) riješeni su imovinsko-pravni odnosi dok se za preostale nekretnine provode postupci rješavanja imovinsko pravnih odnosa. Dio stambenih objekata ima građevinske dozvole ili su izgrađeni prije 1968., a za dio su pribavljena rješenja o izvedenom stanju, a rješavanje imovinsko-pravnih odnosa je u tijeku. Na temelju odluke Općinskog vijeća i Ugovora o darovanju iz studenog 2014., Općina Vojnić je darovala Republici Hrvatskoj zemljište ukupne površine 1 159 m² u svrhu spajanja katastarskih čestica i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa u postupku upisa u zemljišne knjige i etažiranja stambene zgrade. Nadalje, riješila je imovinsko-pravne odnose za imovinu (objekti i zemljište) darovanu od Republike Hrvatske u rujnu 2014. i zemljište stečeno kupnjom u promatranom razdoblju te ih je evidentirala u poslovnim knjigama na temelju darovnog ugovora i procjene sudskog vještaka te ugovora o kupoprodaji. Vrijednost zemljišta evidentirana u poslovnim knjigama odnosi se na zemljište koje je Općina Vojnić evidentirala na temelju evidencije o imovini u svome vlasništvu, odluke Načelnika te darovnih i kupoprodajnih ugovora.

Na nekretninama Općine Vojnić nisu upisane hipoteke. Općina Vojnić vodi dva sudska spora (radi predaje nekretnina u posjed Općini Vojnić i provedbe ugovora o prodaji zemljišta) i dva upravna postupka (radi naknade za oduzetu imovinu i utvrđivanja naknade za deposedirano zemljište). Sudski spor koji se vodio za predaju nekretnine u posjed okončan je u lipnju 2015. u korist Općine Vojnić.

Općina Vojnić je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine koja sadrži podatke o vrsti, količini i otpisanoj vrijednosti te sadašnjoj vrijednosti nekretnine koncem tekuće godine dok podatke o početnoj vrijednosti nekretnine te datum stavljanja u upotrebu ne sadrži. Nadalje, ustrojila je evidenciju nekretnina u svome vlasništvu koja sadrži podatke o katastarskoj općini, broju katastarske čestice, površini, broju zemljišno-knjižnog uložka te tržišnoj vrijednosti nekretnina dok namjena nije propisana.

Evidencija o nekretninama ne sadrži sve propisane podatke o vrsti vlasništva, podatke o sudskim sporovima, broj posjedovnog lista, broj katastarskog plana, katastarski plan za česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine te pravnu osnovu korištenja koje treba sadržavati 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 zemljišnoknjižnog 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.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Obavljenim popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Odlukom Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom i ugovorom o darovanju iz studenoga 2014. Općini Vojnić je prenesena u vlasništvo imovina u naravi objekti i zemljište bivše Poljoprivredne zadruge bez naknade, namijenjena za izgradnju tržnice i pratećih objekata te poslovnih prostora za rad udruga. Navedene nekretnine evidentirane su u poslovnim knjigama na temelju procjene sudskog vještaka (poslovna zgrada u vrijednosti 678.363,00 kn i zemljište u vrijednosti 217.980,00 kn).

Općina Vojnić je u 2014. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila zahtjev za povrat imovine s namjenom rekonstrukcije postojećeg objekta u turistički informativni centar te u 2015. zahtjev za darovanjem zemljišta za potrebe odlaganja opreme i vozila Dobrovoljnog vatrogasnog društva Vojnić.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti evidenciju nekretnina 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 Vojnić raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Vojnić je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, prodala je jedan poslovni prostor te je prodavala i kupovala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, postupak natječaja za prodaju nekretnina, visina zakupnine i povremenog korištenja prostora utvrđeni su i internim aktima Općine Vojnić odnosno Odlukom o načinu i gospodarenju nekretninama, Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina i osnivanje prava građenja, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odlukom o visini početne cijene zakupa poslovnog prostora, Odlukom o utvrđivanju naknade za korištenje Doma kulture te Odlukom o utvrđivanju naknade za korištenje prostora Tehničko drvnog centra u Domu kulture.

Odlukom o načinu i postupku gospodarenja nekretninama i Odlukom o postupku natječaja za prodaju nekretnina i osnivanja prava građenja uređen je način raspolaganja građevinskim zemljištem, stambenim i poslovnim zgradama, posebnim dijelovima stambenih i poslovnih zgrada te suvlasničkih dijelova građevinskog zemljišta, stambenih i poslovnih zgrada ili posebnih dijelova tih zgrada. Određeno je raspolaganje nekretninama i to prodaja, osnivanje prava služnosti, stvarnih tereta, prava građenja, založnog prava te zakupa nekretnina u vlasništvu Općine Vojnić. Nekretninama se može raspolagati na temelju provedenog javnog natječaja uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni koju utvrđuje ovlaštena sudski vještak ili Porezna uprava, osim ako zakonom nije drugačije određeno.

Propisan je postupak provođenja javnog natječaja (objava, sadržaj te tko ga provodi), a može se provesti na dva načina, javnim nadmetanjem i prikupljanjem pisanih ponuda (uvjeti i postupci su detaljno utvrđeni). Nekretnine u svome vlasništvu može otuđiti ili njima raspolagati bez provođenja javnog natječaja u slučajevima koji su propisani zakonom.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora su propisane djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, trajanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u svome vlasništvu ili prostora na kojem ima pravo raspolaganja ili korištenja te kupoprodaja poslovnog prostora. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Republike Hrvatske i Općine Vojnić te proračunskim korisnicima Općine Vojnić i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni kriteriji po kojima se poslovni prostori daju na korištenje bez naknade.

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 Vojnić 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 interni akt kojim bi se utvrdili kriteriji po kojima će se poslovni prostori davati na korištenje bez naknade te kriteriji po kojima će se plaćati režijski troškovi poslovnih prostora koje Općina Vojnić ne koristi za svoje potrebe. Također, predlaže se donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Vojnić 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 Vojnić je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 20 poslovnih prostora površine 4 275 m² i zemljištem površine 40 450 m². Nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina te nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 44.076,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 35.471,00 kn te prodaje poslovnog prostora u iznosu 3.900,00 kn.

Poslovni prostor površine 624 m² koristi za svoje potrebe. Poslovni prostor površine 132 m² koristi proračunski korisnik Općine Vojnić na temelju zaključenih ugovora bez plaćanja zakupnine. Poslovni prostor površine 48 m² dan je na korištenje trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Općine Vojnić na temelju ugovora bez plaćanja zakupnine, a režijske troškove plaća Općina Vojnić. Šest poslovnih prostora površine 361 m² koriste proračunski korisnici državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 22 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske bez plaćanja zakupnine na temelju ugovora o sufinanciranju troškova korištenja poslovnih 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 jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Općina Vojnić nije utvrdila kriterije po kojima daje poslovne prostore na korištenje bez naknade i kriterije po kojima plaća režijske troškove poslovnih prostora koje ne koristi.

Četiri poslovna prostora površine 1 315 m² dana su udrugama bez naknade na temelju zaključenih ugovora, a bez provedenog javnog natječaja. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Poslovni prostor površine 16 m² koristi obrt u privatnom vlasništvu uz ugovorenu zakupninu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Četiri poslovna prostora površine 936 m² je prazno (poslovni prostor površine 889 m² odnosi se na zgradu tržnice koju je Republika Hrvatska u rujnu 2014. darovnim ugovorom prenijela u vlasništvo Općine Vojnić, a tri poslovna prostora su prikladna za upotrebu, ali nisu dodijeljeni na korištenje).

Poslovni prostor površine 821 m² dan je na povremeno korištenje uz naknadu političkim strankama te fizičkim osobama uz primjenu odredbi Odluke o utvrđivanju naknade za korištenje Doma kulture te Odluke o utvrđivanju naknade za korištenje prostora Tehničko drvnog centra u Domu kulture.

Općina Vojnić je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama zakona i drugih propisa i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Općine Vojnić, prodala poslovni prostor (kiosk) površine 7 m². Kupoprodajna cijena utvrđena je na temelju procjene sudskog vještaka, ugovor o kupoprodaji zaključen je u listopadu 2012. te je ostvaren prihod od prodaje u iznosu 3.900,00 kn.

U svome vlasništvu ima 82 stana površine 2 733 m² čija ukupna vrijednost iznosi 9.086.300,00 kn. Općina Vojnić se nalazi na području posebne državne skrbi gdje se provodio Program povratka i zbrinjavanja prognanika, izbjeglica i raseljenih osoba te je nadležno Ministarstvo od 2001. izdavalo rješenja o privremenom korištenju stanova za čije je upravljanje određeno trgovačko društvo u suvlasništvu Grada Karlovca. Općina Vojnić ne ostvaruje prihode od stanova u svome vlasništvu.

Općina Vojnić je od 2012. do konca 2014. prodala tri zemljišta površine 2 995 m². Prodaja zemljišta obavljena je nakon provedenih javnih natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Odluke o načinu i postupku gospodarenja nekretninama i Odluke o postupku natječaja za prodaju nekretnina i osnivanja prava građenja. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012., 2013. i 2014., a ukupna kupoprodajna cijena zemljišta ugovorena je u iznosu 35.471,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Vojnić upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže provoditi postupke davanja poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Vojnić i drugo).

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

Koncem 2014. Općina Vojnić je imala 14 zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu, tri na javnim radovima, tri dužnosnika i dva na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima utvrđeni su uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Žakanje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Žakanje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Površina Općine Žakanje je 45 km², a obuhvaća 22 naselja s ukupno 1 889 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 14.262.702,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 373.930,00 kn ili 2,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 5.978.460,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.284.242,00 kn.

U tablici broj 65 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Žakanje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 65

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	0,00	0,00	243.706,00
2.	Građevinski objekti	5.268.786,00	5.094.060,00	4.919.337,00
3.	Imovina u pripremi	745.781,00	517.424,00	517.424,00
4.	Druga imovina	341.773,00	310.069,00	297.993,00
	Ukupno	6.356.340,00	5.921.553,00	5.978.460,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Žakanje koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 434.787,00 kn ili 6,8 %, a koncem 2014. veća je za 56.907,00 kn ili 1,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 5.978.460,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 82,3 %, imovina u pripremi s 8,6 %, druga imovina s 5,0 %, a zemljište s 4,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na izgradnju prometnica i javne rasvjete u poduzetničkoj zoni.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.977.421,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 97.020,00 kn, što čini 3,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Žakanje je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem u iznosu 97.020,00 kn.

U tablici broj 66 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. prema podacima Općine Žakanje.

Tablica broj 66

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	6	6	6
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	520	520	520
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	87 775	87 775	87 775

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 Žakanje na koncu 2014. evidentirani su građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 4.919.337,00 kn i zemljišta u vrijednosti 243.706,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.788.755,00 kn ili 36,4 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta u poslovnim knjigama površine 87 775 m² odnosi se na zemljište koje je Vlada Republike Hrvatske darovala Općini Žakanje u srpnju 2004. za osnivanje i razvoj poduzetničke zone površine 50 314 m² i za izgradnju komunalnih objekata (rezervoara za pitku vodu) i sportsko-rekreacijskih sadržaja površine 37 461 m². Vrijednost darovanih nekretnina procijenjena je na 243.706,00 kn. Općina Žakanje je navedene nekretnine (zemljišta) u poslovnim knjigama evidentirala u siječnju 2014. u ukupnom iznosu iz ugovora, a prodaju zemljišta nije evidentirala u poslovnim knjigama. U veljači 1996. Karlovačka županija te Općine Ozalj i Žakanje zaključili su Sporazum o podjeli i preuzimanju imovine te prava i obveza dotadašnje Općine Ozalj.

Prema Sporazumu svaka lokalna jedinica preuzima neizgrađeno i izgrađeno građevinsko zemljište koje pripada stambenim odnosno poslovnim zgradama, stambene zgrade i stanove, poslovne zgrade i poslovne prostorije po teritorijalnom načelu, odnosno zemljište unutar katastarskih općina na svome teritoriju. Sudionici sporazuma su ovlašteni nekretnine koje su im pripale u vlasništvo u zemljišnim knjigama upisati na svoje ime i vlasništvo. Nema popis nekretnina koji je njegov sastavni dio niti početnu bilancu, odnosno podaci o zemljištu (katastarskim česticama i vrijednosti) koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Ozalj. U vrijeme obavljanja revizije Općina Žakanje je pribavila zemljišno-knjižne izvratke i posjedovne listove u kojima je kao vlasnik ili suvlasnik odnosno posjednik ili suposjednik upisana Općina Žakanje, općenarodna imovina, društveno vlasništvo ili Republika Hrvatska. Iz zemljišno-knjižnih izvadata i posjedovnih listova vidljivo je da Općina Žakanje ima imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi koju nije evidentirala u poslovnim knjigama.

Nije poduzimala dostatne aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za imovinu s kojom bi u skladu sa Zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati (općenarodna imovina, društveno vlasništvo te zemljišta groblja), na identifikaciji katastarskih čestica u slučajevima različitih podataka u zemljišnim knjigama i katastru te na evidentiranju navedene imovine u poslovnim knjigama. U ranijim godinama Općina Žakanje je kupovala zemljišta za formiranje čestica u poduzetničkoj zoni. Navedeno zemljište nije evidentirano u poslovnim knjigama te se prodajom nije umanjivala vrijednost zemljišta. Iz navedenog je vidljivo da Općina Žakanje nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspoloženo odnosno s kojom bi trebala upravljati i raspolagati u skladu s propisima. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donijela. Za unos imovine u poslovne knjige (u evidencijske svrhe) mogu se koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. 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.

Na nekretninama Općine Žakanje nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski i upravni postupci vezani uz nekretnine.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirane 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 obuhvaćen samo dio imovine evidentiran u poslovnim knjigama te su utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi, zemljište darovano od Republike Hrvatske i imovina u pripremi.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis imovine i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Žakanje upravlja i raspoloža ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa Zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za njihovo rješavanje i evidentiranje imovine u poslovnim knjigama. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Žakanje u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini Žakanje te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Žakanje na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Žakanje raspoloža te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom, u svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Žakanje je od 2012. do 2014. davala na korištenje poslovni prostor (zgradu dječjeg vrtića) bez provedenog javnog natječaja i bez naknade te je prodavala zemljište u poduzetničkoj zoni.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja imovinom i zemljištem utvrđuju se i internim aktima Općine Žakanje, a Općina Žakanje nije donijela interne akte vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama. Nije donijela odluku kojom bi se uredilo stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama, provođenje natječaja za prodaju odnosno kupnju i darovanje nekretnine te identifikacija određene nekretnine, nije donijela odluku o davanju u zakup poslovnog prostora niti odluku o davanju na korištenje poslovnog prostora bez naknade.

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 Žakanje 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 urediti uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Žakanje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 520 m² i zemljištem površine 87 775 m². Općina Žakanje nije odredila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje zemljišta u poduzetničkoj zoni u iznosu 97.020,00 kn.

Od ukupno šest poslovnih prostora površine 520 m², četiri poslovna prostora površine 223 m² koristi Općina Žakanje za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 146 m² dan je na korištenje bez naknade ustanovi za predškolski odgoj, a jedan poslovni prostor površine 151 m² je izvan upotrebe i nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Poslovni prostor površine 146 m² koristi ustanova za predškolski odgoj i obrazovanje u vlasništvu privatne osobe na temelju ugovora o korištenju poslovnog prostora bez naknade i provedenog javnog natječaja. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Općina Žakanje je u 2014. na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodala četiri zemljišta površine 15 790 m² (zemljište u poduzetničkoj zoni).

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te regulirati međusobna prava i obveze korisnika poslovnih prostora i Općine Žakanje u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Žakanje upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Nadalje predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji utvrditi njihovu namjenu i poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama lokalnih jedinica na području Karlovačke županije. Ciljevi revizije su bili ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, upravlja li se i raspolaže nekretninama u skladu s propisima i djelotvorno te efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Na temelju provedenih postupaka revizije i utvrđenih činjenica, uzimajući u obzir postavljene ciljeve revizije i kriterije za ocjenu učinkovitosti, Državni ured za reviziju ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje nekretninama u Karlovačkoj županiji, gradovima Duga Resi, Karlovcu, Ozlju i Slunju, te Općini Rakovica učinkovito, dok je u ostalim lokalnim jedinicama na području Karlovačke županije djelomično učinkovito.

Državni ured za reviziju je lokalnim jedinicama na području Karlovačke županije dao sljedeće preporuke za povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama:

- U poslovnim knjigama evidentirati poslovne promjene vezane uz nekretnine, ustrojiti ili dopuniti podatke u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji. Obaviti popis imovine i utvrditi stvarno stanje imovine kojom lokalna jedinica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu s propisima. U poslovnim knjigama evidentirati te 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 njihovo rješavanje. Pokrenuti postupak upisa prava vlasništva nad nekretninama u korist lokalne jedinice u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.
- Ustrojiti i voditi registar imovine ili ga dopuniti i nastaviti aktivnosti na unosu podataka u registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine te ga povezati s analitičkom knjigovodstvenom evidencijom 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).
- U svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige i iskazivanja u financijskim izvještajima i unošenja propisanih podataka u registar imovine.
- Donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

- Sastaviti izvještaj o provedbi strateškog plana upravljanja imovinom te uvažavajući novonastale uvjete protekom dugog vremenskog razdoblja od donošenja strateškog plana (preoblikovanje zemljišnih knjiga, promjene propisa) donijeti novu strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, a u svrhu praćenja ostvarenja strategije i godišnjeg plana sastavljati izvješća o provedbi i podnositi ih tijelima upravljanja.
- Internim aktima utvrditi kriterije po kojima će se poslovni prostori davati na korištenje bez naknade i bez provođenja javnog natječaja te na privremeno i povremeno korištenje, kriterije po kojima će se plaćati režijski troškovi poslovnih prostora koje lokalna jedinica ne koristi za svoje potrebe te način utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina odnosno pri stjecanju nekretnina. Internim aktima utvrditi uvjete, mjerila i postupke davanja stanova u najam. S ciljem utvrđivanja jednakih pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju nekretninama, urediti uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.
- Utvrditi namjenu nekretnina s kojima lokalna jedinica upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.
- Provoditi postupke davanja poslovnih prostora u zakup, zaključivati ugovore o zakupu te regulirati međusobna prava i obveze korisnika poslovnih prostora i lokalne jedinice u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Davanje stanova u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Upravljanje zemljištem provoditi u skladu s internim aktima o upravljanju i raspolaganju nekretninama.
- Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.
- U skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji utvrditi njihovu namjenu i poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (uređenje, davanje u zakup i najam, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga lokalne jedinice, prodaja i drugo), a prije provođenja postupka stjecanja nekretnine odnosno prenamjene prostora za obavljanje određene djelatnosti napraviti detaljne analize o opravdanosti i isplativosti. Poduzeti mjere u cilju reguliranja međusobnih prava i obveza u vezi vlasništva, korištenja i raspolaganja poslovnim prostorom koji lokalna jedinica koristi i na kojem je obavila ulaganja.
- Donijeti pisane procedure kojima treba detaljno utvrditi poslove upravljanja i raspolaganja imovinom te ovlasti i nadležnosti zaposlenika za obavljanje i kontrolu navedenih poslova kako bi se unaprijedio način organizacije obavljanja navedenih poslova.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi provedba navedenih preporuka pridonijela otklanjanju utvrđenih slabosti i propusta te utjecala na povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama.

OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA

Lokalne jedinice na području Karlovačke županije županije su se očitovale na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji i prihvatile preporuke Državnog ureda za reviziju vezane uz povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama. U očitovanju navode okolnosti u kojima su propusti učinjeni te razloge zbog kojih upravljanje i raspolaganje nekretninama nije dovoljno učinkovito. su se očitovale na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Grad Duga Resa navodi da je postupak dopune Registra imovine započeo povezivanjem podataka unesenih u poslovne knjige s Registrom imovine. Imenovano je Povjerenstvo koje će utvrditi vrijednost imovine unesene u Registar imovine i nakon toga će se unijeti u poslovne knjige. Donošenje internog akta kojim treba utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za dodjelu poslovnih prostora bez provođenja javnog natječaja i bez naknade predložiti će na sljedećoj sjednici Gradskog vijeća i u interne akte ugradit će odredbu o provođenju javnog natječaja o dodjeli poslovnog prostora kao nefinancijske podrške programima i projektima udruga, u skladu s propisima.

Grad Karlovac navodi da će godišnjim popisom nekretnina za 2015. obaviti daljnje usklađenje podataka iz Registra imovine (druge skupine imovine - sportski objekti, domovi, kulturni objekti i spomenici, javne prometne površine i javne zelene površine) i podataka u poslovnim knjigama. Poduzimao je niz aktivnosti vezano uz nerazvrstane ceste u vlasništvu i procjenu vrijednosti nekretnina putem Povjerenstva Grada Karlovca (u prosincu 2015. procijenjeno 12 nerazvrstanih cesta i pet mrtvačnica), a započeti postupak obnove zemljišnih knjiga za k.o. Turanj bi trebao završiti u prosincu 2016. i podaci o nekretninama će biti uneseni u poslovne knjige i Registar imovine. Tijekom 2016. započet će s unosom podataka u skupine ostale javne prometne površine, dječja igrališta, javna rasvjeta, ostali infrastrukturni objekti te gradska trgovačka društva i gradske ustanove te s donošenjem planova aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine izvan k.o. Karlovac I i k.o. Karlovac II. Strateški plan upravljanja imovinom Grada Karlovca donesen je 2007. i tijekom 2017. planira se izraditi izvješće o provedbi Strateškog plana za deset godišnje razdoblje. Navodi da je zbog specifičnosti pojedinih skupina imovine vrlo teško izraditi godišnje planove koji se odnose na prodaju poslovnih prostora, stanova i zemljišta te preuzimanje zemljišta u posjed i vlasništvo koje vodi Ured državne uprave u skladu s propisima o prostornom uređenju jer ovise isključivo o zainteresiranosti potencijalnih kupaca i prodavatalja. Pri donošenju proračuna planiraju se projekti u proračunskom razdoblju i u skladu s ostvarenjem projekata osiguravaju se i sredstva za kupnju nekretnina. Za darovanje, osnivanje prava služnosti i založnog prava primjenjuju se, uz propise, na odgovarajući način odredbe Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca. Grad Karlovac je smanjio rashode za zakup poslovnih prostora zaključenjem dva ugovora s manjom zakupninom nego po prethodnim ugovorima i vijeću gradske četvrti dodijeljen je na korištenje poslovni prostor u vlasništvu.

Grad Ogulin navodi da je preduvjet usklađivanja katastra, gruntovnice i stanja na terenu za k.o. Ogulin, gdje se nalazi najviše gradskih nekretnina, izrada nove izmjere koja je u tijeku. Važan preduvjet je da se državne službe aktivnije uključe u određivanje državne i gradske imovine. Čest je slučaj da je upisano društveno vlasništvo, općenarodna imovina ili Republika Hrvatska na nekretninama koje su 1991. bile u granicama građevinskog područja, a koje je državno odvjetništvo prije desetak godina upisalo bez prilaganja predmetnih potvrda nadležnog ureda za graditeljstvo. Rješenja o novonastalom upisu nije dobivao i nije se mogao žaliti te je nakon toga pojedinačno predavao prijedloge s potrebnom dokumentacijom za upis nekretnina na Grad Ogulin.

U šest predmeta upisano je zemljište na Grad Ogulin na temelju zaključenih nagodbi s Općinskim državnim odvjetništvom u Karlovcu. Da se ne ponove pogrešni upisi, aktivno sudjeluje kod osnivanja zemljišnih knjiga za tri k.o. koristeći izrađenu imovinskopravnu analizu i registre nekretnina na temelju ugovora iz veljače 2015. Stanovi i poslovni prostori koje održava nemaju jasan titular vlasništva (RH ili Grad Ogulin), a problemi kod dugotrajnih predmeta pri uknjižbi u zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda otežavaju sređivanje podataka. Smatra da je za izradu strategije upravljanja i raspolaganja imovinom nužno imati još zaposlenih što će u skladu s financijskim mogućnostima razmotriti u budućim razdobljima.

Grad Ozalj navodi da je u prosincu 2015. donio Odluku o sadržaju, ustroju i načinu vođenja baze prostornih podataka Grada Ozlja zbog lakše dostupnosti svih umreženih podataka komunalne infrastrukture. Popisani su stanovi, poslovni prostori, građevinska i poljoprivredna zemljišta. U novom sustavu za upravljanje imovinom evidentiraju se nerazvrstane ceste, a prema prioritetima evidentirat će se i druga komunalna infrastruktura. U izradi je Pravilnik o mjerilima za utvrđivanje iznosa slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu i Strategija upravljanja imovinom u 2016.

Grad Slunj navodi da je prioritet popisati, evidentirati i razriješiti sporna pitanja koja postoje oko određene imovine, a potom pristupiti izradi sveobuhvatne i održive strategije. Navodi da odobrava aktivnosti zakonodavca koji u 2015. posvećuje pozornost udrugama koje provode programe i projekte od općeg interesa.

Općina Barilović navodi da je Strategija upravljanja nekretninama u izradi u okviru Strategije razvoja Općine Barilović od 2015. do 2020., a prema ugovoru iz lipnja 2015. Postupak knjiženja i usklađenja evidencije vrijednosti nekretnina je u tijeku. U 2015. raskinula je ugovor o korištenju računalnog programa zbog lošeg vođenja poslova programiranja i zaključila ugovor o korištenju novog računalnog programa.

Općina Cetingrad navodi da upravljanju i raspolaganju nekretninama posvećuje veliku pažnju osobito zbog spoznaje da nakon vojno-redarstvene operacije Oluja nije raspolagala nekretninama (poslovnim prostorima, stanovima, objektima javne namjene i građevinskim zemljištem). Navodi da će dane preporuke u najkraćem vremenu ugraditi u integralni koncept upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Općina Draganić je u studenome 2015. pribavila zemljišnoknjižne izvadke za nekretnine u svom vlasništvu na temelju kojih će provesti evidentiranje u poslovnim knjigama i iskazati ih u financijskim izvještajima. Početkom 2015. zaključila je ugovor o korištenju i održavanju računalnog programa Evidencija dugotrajne imovine te joj je dostavljen prijedlog ugovora za nabavu računalnog programa Registar nekretnina koji obuhvaća pripremu, instalaciju i obuku. U listopadu 2015. objavila je Obavijest da će se Javni poziv za dostavu prijave za financiranje projekata i programa u društvenim djelatnostima objaviti nakon donošenja proračuna Općine Draganić za 2016., a sadržavat će kriterije za dodjelu nefinancijske podrške udrugama u pravima, pokretninama i nekretninama. U studenome 2015. zaključen je ugovor o zakupu uredskog prostora s trgovačkim društvom u vlasništvu Općine Draganić.

Općina Generalski Stol navodi da prema prikupljenim posjedovnim listovima i zemljišnoknjižnim izvadcima nastavlja s evidentiranjem zemljišta u poslovnim knjigama uz istovremeno isknjiženje vrijednosti zemljišta preuzetog od dotadašnje Općine Duga Resa.

U vezi korištenja poslovnog prostora za potrebe općinskih ureda, navodi da trgovačko društvo, koje je prema sudskoj presudi iz 2008. vlasnik, nije reguliralo vlasništvo. Kao korisnik prostora ulagala je u krovšte, limariju, grijanje i unutarnje uređenje prostora. Navodi da je prema dostavljenoj procjeni trgovačkog društva tržišna vrijednost zgrade veća od 2.000.000,00 kn, da su potrebna dodatna ulaganja te je izgradnja novog poslovnog objekta na kupljenim katastarskim česticama isplativije i kvalitetnije rješenje.

Općina Josipdol navodi da je u srpnju 2015. donijela Odluku o utvrđivanju registra nerazvrstanih cesta te da će kontinuirano provoditi sve aktivnosti koje su potrebne za izradu Registra imovine i dopunu evidencije imovine.

Općina Lasinja navodi da kontinuirano provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa nekretnina koje su vlasništvo i posjed Općine Lasinja, općenarodna ili društvena imovina i Skupština Općine Vrginmost te na evidentiranju u poslovnim knjigama. Početkom 2016. donijet će Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine, a daljnje evidentiranje imovine i preknjiženje zemljišta iz skupine građevinskih objekata u skupinu zemljišta obaviti će uz primjenu propisa. Namjerava započeti s izgradnjom dječjeg vrtića na nekretnini koju joj je darovala Republika Hrvatska, Registar imovine dopunit će podacima o prihodima i rashodima po svakoj jedinici imovine, a dio dugotrajne nefinancijske imovine kojom upravlja i raspolaže popisat će sa stanjem 31. prosinca 2015.

Općina Plaški navodi da je tijekom obavljanja revizije sistematizirala nekretnine što je preduvjet za dobivanje cjelovitih podataka o nekretninama i utvrdila postupke za donošenje Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Plaški. Zaključila je ugovor o izradi orto-foto mapa do 30. svibnja 2016. za područje od osam naselja te je poduzimala radnje za upis 21 groblja i nerazvrstanih cesta dužine 204 km. Povjerenstvo za popis imovine dužno je obaviti kontrolu nekretnina upisanih u posjed (vlasništvo) Općine Plaški te predložiti evidentiranje imovine u analitičku evidenciju u vrijednosti 1,00 kn uz naknadnu procjenu u skladu s propisima. Svu neriješenu imovinu, koja se prema katastarskim podacima vodi na bivše subjekte, će prema propisima i Arbitražnoj Odluci Komisije Vlade Republike Hrvatske iz 2009. u novoj ili ponovljenoj proceduri upisati u katastru na svoje ime. Navodi da bi postupak obnove zemljišnih knjiga za područje Općine Plaški trebao započeti u 2016.

Općina Rakovica, Saborsko i Vojnić navode da će dopuniti postojeću evidenciju nekretnina nakon čega će izraditi Registar imovine u skladu s odredbama Uredbe o registru državne imovine. Općina Rakovica navodi da je u ožujku 2015. pristupila izradi Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom Općine Rakovica. Općina Saborsko je donijela Pravilnik o popisu imovine i obveza, a u postupku je donošenja akta kojim će utvrditi kriterije po kojima se poslovni prostori mogu dati na korištenje bez naknade i kriterije na temelju kojih se podmiruju režijski troškovi poslovnih prostora koje ne koristi.

Općina Tounj navodi da razdiobu bivše Općine Ogulin rješava pojedinačno, sukcesivno i sudskim putem, a ovisi o financijskim mogućnostima i nadležnim institucijama. Imovinu rješava po prioritetima koja je znatno povećana u promatranom razdoblju. Uknjižila je vlasništvo na nerazvrstane ceste za četiri naselja i za iste izradila projektnu dokumentaciju za rekonstrukciju i uličnu led rasvjetu koju će kandidirati na EU fondove te čeka rješenja nadležnih institucija o upisu vlasništva i posjeda za imovinu koja je građena ili kupovana u promatranom razdoblju. Napravila je elaborat o telekomunikacijskoj infrastrukturi i naplatila komunalnu naknadu za posljednje tri godine, legalizirala je bespravno sagrađene objekte, a vatrogasni dom je kupila od trgovačkog društva u stečaju na trećoj javnoj dražbi po znatno povoljnijoj cijeni.

Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama
na području Karlovačke županije

Redni broj	Lokalne jedinice	Broj stanovnika	Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2014.				Ukupno
			Upravni odjeli	Vlastiti komunalni pogon	Dužnosnici*	Drugi zaposlenici**	
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Karlovačka županija	128 899	96	0	4	27	127
2.	Grad Duga Resa	11 180	20	0	3	5	28
3.	Grad Karlovac	55 705	138	0	3	0	141
4.	Grad Ogulin	13 915	25	0	4	8	37
5.	Grad Ozalj	6 817	11	1	1	19	32
6.	Grad Slunj	5 076	18	0	0	0	18
7.	Općina Barilović	2 990	2	0	1	1	4
8.	Općina Bosiljevo	1 284	2	3	0	0	5
9.	Općina Cetingrad	2 027	4	3	2	4	13
10.	Općina Draganić	2 741	7	0	2	0	9
11.	Općina Generalski stol	2 642	3	1	1	0	5
12.	Općina Josipdol	3 773	11	0	0	1	12
13.	Općina Kamanje	891	2	0	0	3	5
14.	Općina Krnjak	1 985	3	0	3	5	11
15.	Općina Lasinja	1 624	6	0	1	2	9
16.	Općina Netretić	2 862	4	1	1	1	7
17.	Općina Plaški	2 090	5	4	3	0	12
18.	Općina Rakovica	2 387	7	0	1	2	10
19.	Općina Ribnik	475	2	0	0	0	2
20.	Općina Saborsko	632	4	0	1	0	5
21.	Općina Tounj	1 150	2	3	1	0	6
22.	Općina Vojnić	4 764	6	0	3	5	14
23.	Općina Žakanje	1 889	3	0	0	1	4
UKUPNO			381	16	35	84	516

* 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 Karlovačke županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici poslovnih prostora												Poslovni prostori izvan upotrebe	
		Lokalne jedinice		Trgovačka društva i proračunski korisnici lokalnih jedinica		Tijela i proračunski korisnici državnog proračuna		Korisnici s ugovorenim zakupninom		Korisnici bez ugovorene zakupnine		Bespravno korištenje			
		broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1.	Karlovačka županija	10	2 647	3	594	1	338	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Duga Resa	7	1 024	1	44	6	622	7	1 436	23	2 351	0	0	0	0
3.	Grad Karlovac	40	6 575	1	61	11	1 356	85	5 308	9	1 107	0	0	40	3547
4.	Grad Ogulin	13	1 961	5	1 832	9	1 642	23	1 688	13	619	0	0	3	126
5.	Grad Ozalj	6	1 958	1	820	5	295	5	202	12	344	0	0	1	213
6.	Grad Slunj	1	679	11	1 250	6	414	6	147	8	402	0	0	2	397
7.	Općina Barilović	1	150	0	0	0	0	1	85	0	0	0	0	0	0
8.	Općina Bosiljevo	1	173	1	185	0	0	1	20	1	15	0	0	1	63
9.	Općina Cetingrad	2	397	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	146
10.	Općina Draganić	1	1 223	2	107	0	0	7	258	7	455	0	0	0	0
11.	Općina Generalski stol	1	210	0	0	0	0	1	17	0	0	0	0	1	165
12.	Općina Josipdol	6	448	2	446	0	0	2	1 957	5	227	0	0	1	323
13.	Općina Kamanje	1	102	0	0	0	0	2	86	1	41	0	0	1	42
14.	Općina Krnjak	1	148	2	57	0	0	4	106	1	70	0	0	2	380
15.	Općina Lasinja	3	433	1	96	0	0	2	106	1	25	0	0	2	132
16.	Općina Netretić	3	171	1	153	0	0	6	307	2	387	0	0	6	992
17.	Općina Plaški	3	532	2	230	0	0	0	0	3	201	0	0	6	1 525
18.	Općina Rakovica	2	244	2	36	2	27	16	404	0	0	0	0	0	0
19.	Općina Ribnik	1	165	1	118	0	0	1	200	1	2 165	0	0	1	352
20.	Općina Saborsko	1	110	2	89	0	0	3	195	0	0	0	0	0	0
21.	Općina Tounj	1	101	1	49	0	0	1	72	0	0	0	0	0	0
22.	Općina Vojnić	1	624	2	180	7	383	2	837	4	1 315	0	0	4	936
23.	Općina Žakanje	4	223	0	0	0	0	0	0	1	146	0	0	1	151
UKUPNO		110	20 298	41	6 347	47	5 077	175	13 431	92	9 870	0	0	73	9 490

Prilog 3

Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim
jedinicama na području Karlovačke županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici stanova								Stanovi izvan upotrebe	
		Zaštićeni najmoprimci		Najam za službene potrebe		Najam po tržišnim uvjetima		Bespravno korištenje			
		broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	Karlovačka županija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Duga Resa	9	301	2	124	9	438	0	0	1	30
3.	Grad Karlovac	77	3 602	4	257	254	10 771	14	546	13	351
4.	Grad Ogulin	26	1 253	0	0	75	3 352	0	0	3	175
5.	Grad Ozalj	3	157	0	0	3	132	0	0	3	113
6.	Grad Slunj	1	52	0	0	22	1 203	3	201	3	90
7.	Općina Barilović	0	0	0	0	8	406	0	0	0	0
8.	Općina Bosiljevo	0	0	0	0	5	247	0	0	3	143
9.	Općina Cetingrad	3	183	0	0	0	0	0	0	4	304
10.	Općina Draganić	0	0	0	0	1	15	0	0	0	0
11.	Općina Generalski Stol	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Općina Josipdol	0	0	0	0	4	137	10	351	1	77
13.	Općina Kamanje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Općina Krnjak	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Općina Lasinja	0	0	0	0	2	140	0	0	0	0
16.	Općina Netretić	0	0	1	53	1	53	0	0	1	53
17.	Općina Plaški	3	192	0	0	0	0	0	0	3	112
18.	Općina Rakovica	0	0	1	48	0	0	0	0	0	0
19.	Općina Ribnik	0	0	0	0	1	47	0	0	0	0
20.	Općina Saborsko	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Općina Tounj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	Općina Vojnić	82	2 733	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Općina Žakanje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UKUPNO		204	8 473	8	482	385	16 941	27	1 098	35	1 448