



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Koprivnica

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKE ŽUPANIJE

Koprivnica, siječanj 2016.

SADRŽAJ

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Koprivničko-križevačka županija	9
Grad Đurđevac	16
Grad Koprivnica	25
Grad Križevci	35
Općina Drnje	45
Općina Đelekovec	52
Općina Ferdinandovac	59
Općina Gola	67
Općina Gornja Rijeka	74
Općina Hlebine	82
Općina Kalinovac	90
Općina Kalnik	97
Općina Kloštar Podravski	103
Općina Koprivnički Bregi	110
Općina Koprivnički Ivanec	117
Općina Legrad	125
Općina Molve	134
Općina Novigrad Podravski	141
Općina Novo Virje	149
Općina Peteranec	156
Općina Podravske Sesvete	163
Općina Rasinja	171
Općina Sokolovac	178
Općina Sveti Ivan Žabno	185
Općina Sveti Petar Orehovec	193
Općina Virje	200
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	208
OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA	210

Prilog 1: Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama na području Koprivničko-križevačke županije

Prilog 2: Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima po lokalnim jedinicama na području Koprivničko-križevačke županije na dan 31. prosinca 2014.

Prilog 3: Broj i površina stanova prema korisnicima po lokalnim jedinicama na području Koprivničko-križevačke županije na dan 31. prosinca 2014.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Koprivnica

KLASA: 041-01/15-10/11

URBROJ: 613-08-16-83

Koprivnica, 11. siječnja 2016.

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

Na temelju odredbi članka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Koprivničko-križevačke županije.

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

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

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE

Predmet revizije je upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (dalje u tekstu: lokalne jedinice) na području Koprivničko-križevačke 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, tri grada i 22 općine) Koprivničko-križevačke županije, utvrđene odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13 i 45/13).

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

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

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

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

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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 u skladu s propisima.

Načini, uvjeti i postupci stjecanja nekretnina utvrđeni su većim brojem propisa. Lokalne jedinice su pojedine nekretnine (izgrađeno građevinsko zemljište s objektima i neizgrađeno građevinsko zemljište) stekle prema odredbama Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (Narodne novine 90/92), prema kojima su općine, gradovi i županije preuzele nekretnine, pokretnine, financijska sredstva te prava i obveze općina čiji su slijednik, a izmjenama navedenog Zakona (Narodne novine 117/93), nekretnine i pokretnine dotadašnjih mjesnih zajednica. Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 70/97), preuzele su objekte i uređaje koji se koriste isključivo za javnu rasvjetu. Prema Uredbi o prestanku rada Fonda u stambenom gospodarstvu (Narodne novine 64/97), nekretnine, prava i obveze u vezi s tim nekretninama Fonda koje se nalaze na njihovom području, a prema odredbama Zakona o grobljima (Narodne novine 19/98 i 50/12), groblja na svom području.

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

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

Podaci o nekretninama i drugoj nefinancijskoj imovini

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine lokalnih jedinica Koprivničko-križevačke županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 2.033.221.576,00 kn, što je u odnosu na početak 2014. više za 25.930.666,00 kn ili 1,3 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 1.638.782.831,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 394.438.745,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području
Koprivničko-križevačke 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)	278.450.426,00	292.017.510,00	304.294.622,00
2.	Građevinski objekti	833.769.529,00	1.146.757.901,00	1.134.414.598,00
3.	Imovina u pripremi	145.342.017,00	142.870.055,00	158.497.405,00
4.	Druga imovina	34.835.344,00	34.629.216,00	41.576.206,00
	Ukupno	1.292.397.316,00	1.616.274.682,00	1.638.782.831,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Koprivničko-križevačke županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 323.877.366,00 kn ili 25,1 %, a koncem 2014. za 22.508.149,00 kn ili 1,4 % u odnosu na 2013. Udjel građevinskih objekata u vrijednosti nefinancijske imovine koncem 2014. je 69,2 %, zemljišta 18,6 %, nefinancijske imovine u pripremi 9,7 % i druge imovine 2,5 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na objekte komunalne i druge infrastrukture.

Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Županije u iznosu 23.024.641,00 kn, koja se odnosi na izgradnju objekata obrazovnih institucija te općina Virje (u iznosu 22.176.330,00 kn), Novigrad Podravski (u iznosu 20.166.069,00 kn), Koprivnički Ivanec (u iznosu 17.026.761,00 kn), Podravske Sesvete (u iznosu 14.023.379,00 kn) i Grada Đurđevca u iznosu 19.503.881,00 kn. Odnosi se na dječje vrtiće, sportsku dvoranu, društvene domove, komunalnu infrastrukturu, ulaganja u poduzetničke zone, poslovne objekte, turističko-rekreacijski centar i druge građevinske objekte. U okviru druge imovine, najvećim dijelom iskazana je vrijednost opreme i nematerijalne imovine.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području Koprivničko-križevačke 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.	Koprivničko-križevačka županija	18.533.652,00	33.319.151,00	179,8	42.164.258,00	126,5
2.	Grad Đurđevac	90.811.064,00	91.217.409,00	100,4	94.271.103,00	103,3
3.	Grad Koprivnica	452.916.160,00	741.179.215,00	163,6	747.893.943,00	100,9
4.	Grad Križevci	204.920.473,00	213.523.962,00	104,2	203.895.802,00	95,5
5.	Općina Drnje	8.238.372,00	4.118.037,00	50,0	17.034.505,00	413,7
6.	Općina Đelekovec	6.255.012,00	6.243.869,00	99,8	6.267.049,00	100,4
7.	Općina Ferdinandovac	10.359.647,00	11.182.628,00	107,9	11.116.765,00	99,4
8.	Općina Gola	35.810.008,00	33.062.940,00	92,3	35.361.887,00	107,0
9.	Općina Gornja Rijeka	8.325.698,00	8.449.406,00	101,5	8.726.337,00	103,3
10.	Općina Hlebine	12.063.339,00	10.745.403,00	89,1	11.065.716,00	103,0
11.	Općina Kalinovac	54.017.522,00	54.189.780,00	100,3	56.652.073,00	104,5
12.	Općina Kalnik	4.065.155,00	3.614.564,00	88,9	2.696.424,00	74,6
13.	Općina Kloštar Podravski	19.941.807,00	20.327.226,00	101,9	19.700.158,00	96,9
14.	Općina Koprivnički Bregi	14.277.691,00	11.435.154,00	80,1	6.107.066,00	53,4
15.	Općina Koprivnički Ivanec	32.749.871,00	37.692.103,00	115,1	38.333.983,00	101,7
16.	Općina Legrad	26.624.441,00	27.933.404,00	104,9	26.965.360,00	96,5
17.	Općina Molve	91.729.924,00	100.248.697,00	109,3	98.507.430,00	98,3
18.	Općina Novigrad Podravski	45.121.506,00	44.799.191,00	99,3	46.180.729,00	103,1
19.	Općina Novo Virje	9.867.362,00	9.826.291,00	99,6	9.732.224,00	99,0
20.	Općina Peteranec	11.917.584,00	11.732.470,00	98,4	9.936.017,00	84,7
21.	Općina Podravske Sesvete	29.288.859,00	30.065.069,00	102,7	30.910.698,00	102,8
22.	Općina Rasinja	13.850.520,00	13.724.837,00	99,1	11.174.948,00	81,4
23.	Općina Sokolovac	8.931.900,00	8.713.873,00	97,6	8.464.716,00	97,1
24.	Općina Sveti Ivan Žabno	11.496.961,00	11.391.177,00	99,1	11.908.618,00	104,5
25.	Općina Sveti Petar Orehovec	12.649.741,00	12.374.134,00	97,8	13.979.123,00	113,0
26.	Općina Virje	57.633.047,00	65.164.692,00	113,1	69.735.899,00	107,0
	Ukupno	1.292.397.316,00	1.616.274.682,00	125,1	1.638.782.831,00	101,4

Od ukupne vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Koprivničko-križevačke županije koncem 2014., na nefinancijsku imovinu Grada Koprivnice odnosi se 45,6 %, Grada Križevaca 12,4 %, Grada Đurđevca 5,8 % i Općine Molve 6,0 %. Vrijednost nefinancijske imovine drugih lokalnih jedinica ima udjel 30,2 %.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Koprivničko-križevačke županije za 2012. ostvareni su u iznosu 514.713.294,00 kn, za 2013. u iznosu 489.227.277,00 kn i za 2014. u iznosu 523.527.930,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012., 2,4 % za 2013. i 1,2 % 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 Koprivničko-križevačke 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 Koprivničko-križevačke županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	688.488,00	883.317,00
2.	Zakup poslovnih prostora	1.644.609,00	1.748.322,00	1.575.602,00
3.	Prodaja stanova	123.681,00	47.056,00	197.822,00
4.	Najam stanova	282.521,00	284.947,00	297.659,00
5.	Prodaja zemljišta	5.309.882,00	8.691.435,00	3.164.454,00
6.	Zakup zemljišta	110.548,00	189.136,00	159.290,00
	Ukupno	7.471.241,00	11.649.384,00	6.278.144,00

Lokalne jedinice na području Koprivničko-križevačke županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 5.178.143,00 kn u odnosu na 2012., a za 2014. manje za 5.371.240,00 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 na području Koprivničko-križevačke 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 Koprivničko-križevačke 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.	Koprivničko-križevačka županija	36	1 700	1	61	629 825
2.	Grad Đurđevac	44	11 822	9	383	1 124 119
3.	Grad Koprivnica	115	57 431	27	1 391	2 670 727
4.	Grad Križevci	66	40 621	64	2 915	1 098 962
5.	Općina Drnje	17	2 362	0	0	17 123
6.	Općina Đelekovec	7	2 446	0	0	8 392
7.	Općina Ferdinandovac	26	7 186	3	205	25 072
8.	Općina Gola	13	4 463	2	107	68 455
9.	Općina Gornja Rijeka	17	1 883	0	0	32 069
10.	Općina Hlebine	12	2 288	2	145	387
11.	Općina Kalinovac	13	1 781	1	59	282 578
12.	Općina Kalnik	10	1 549	0	0	1 399
13.	Općina Kloštar Podravski	17	1 801	1	77	30 000
14.	Općina Koprivnički Bregi	6	478	0	0	20 603
15.	Općina Koprivnički Ivanec	22	3 950	0	0	607 188
16.	Općina Legrad	16	3 753	0	0	235 322
17.	Općina Molve	16	11 999	4	270	112 107
18.	Općina Novigrad Podravski	17	4 716	0	0	30 517
19.	Općina Novo Virje	5	1 575	2	164	30 992
20.	Općina Peteranec	20	4 039	0	0	1 922
21.	Općina Podravske Sesvete	14	23 245	1	53	7 121
22.	Općina Rasinja	23	3 420	2	95	26 973
23.	Općina Sokolovac	31	3 898	1	58	16 268
24.	Općina Sveti Ivan Žabno	27	3 084	2	167	13 244
25.	Općina Sveti Petar Orehovec	18	2 360	2	95	20 271
26.	Općina Virje	10	8 811	7	281	53 090
	Ukupno	618	212 661	131	6 526	7 164 726

Općine Gola, Kloštar Podravski i Koprivnički Bregi nisu dostavile podatke o površini za sve poslovne prostore, kojima upravljaju i raspoložu.

Koprivničko-križevačka županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Koprivničko-križevačka županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina Županije je 1 747,33 km², a obuhvaća tri grada i 22 općine. Prema stupnju razvijenosti, Županija u cjelini razvrstana je u I. skupinu jedinica lokalne (regionalne) samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti manja od 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske. Ima 115 584 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iznosi 73.197.017,00 kn, što je u odnosu na početak 2014. više za 107.593,00 kn ili 0,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 42.164.258,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 31.032.759,00 kn.

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

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Koprivničko-križevačke 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)	807.734,00	807.734,00	807.734,00
2.	Građevinski objekti	8.754.453,00	12.242.043,00	12.325.828,00
3.	Nefinancijska imovina u pripremi	3.476.381,00	14.502.730,00	23.024.641,00
4.	Druga nefinancijska imovina	5.495.084,00	5.766.644,00	6.006.055,00
	Ukupno	18.533.652,00	33.319.151,00	42.164.258,00

Vrijednost nefinancijske imovine Županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 14.785.499,00 kn ili 79,8 %, a koncem 2014. za 8.845.107,00 kn ili 26,5 % u odnosu na 2013. Udjel nefinancijske imovine u pripremi na dan 31. prosinca 2014. je 54,6 %, građevinskih objekata 29,2 %, zemljišta 1,9 % i druge imovine 14,2 %. U odnosu na konac 2013., vrijednost građevinskih objekata u pripremi je veća za 8.521.911,00 kn ili 17,8 %, a u odnosu na konac 2012. veća je za 19.548.260,00 kn i najvećim dijelom se odnosi na ulaganja u dogradnju osnovnih škola i izgradnju sportskih dvorana. Vrijednost građevinskih objekata u iznosu 12.235.828,00 kn, odnosi se na poslovne zgrade koje najvećim dijelom koriste proračunski korisnici Županije. Vrijednost druge imovine odnosi se na zemljište, opremu, automobile te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 149.060.054,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 76.087,00 kn, što je 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka. Od 2012. do 2014. prihodi od zakupa poslovnih prostora su ostvareni u iznosu 338.232,00 kn. Županija nema stanove, a zemljište je dano na upravljanje trgovačkom društvu u kojem je vlasnik udjela. Za 2014. su ostvareni prihodi od zakupa poslovnog prostora manje za 20.979,00 kn u odnosu na 2013. te za 88.992,00 kn manje u odnosu na 2012., jer je raskinut ugovor o zakupu jednog poslovnog prostora, te se promijenio način korištenja tog prostora.

Županija ima etažno vlasništvo u četiri zgrade s 21 poslovnim prostorom, kuću i zemljište površine 629 825 m². Također upravlja zgradom s 15 poslovnih prostora koja je u vlasništvu Republike Hrvatske.

U tablici broj 6 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Koprivničko-križevačke županije od 2012. do 2014.

Tablica broj 6

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Koprivničko-križevačke županije na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	31. prosinca 2012.	31. prosinca 2013.	31. prosinca 2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	24	36	36
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 700	1 700	1 700
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	0	0	1
2.	Površina stanova u m ²	0	0	61
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	627 846	627 846	629 825

Broj poslovnih prostora je veći koncem 2013. i 2014. u odnosu na stanje koncem 2012., jer je jedan poslovni prostor nakon raskida ugovora o zakupu podijeljen i dane su u zakup pojedine prostorije. Kuću površine 61 m² i 1 979 m² zemljišta stečeno je u postupcima ovrhe. Većina zemljišta se odnosi na javno vodno dobro površine 553 473 m², a poljoprivredno zemljište površine 74 373 m² je nabavljeno tijekom 2011. i 2012. za potrebe regionalnog centra za odlaganje otpada.

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 su 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 su 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 koncem 2014. evidentirana je vrijednost građevinskih objekata (poslovnih, stambenih i infrastrukturnih objekata) u iznosu 12.325.828,00 kn i zemljišta u iznosu 807.734,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata odnosi se 11.748.491,00 kn ili 95,3 %, od toga je vrijednost uredskih objekata 6.837.589,00 kn, a 4.911.552,00 kn su ulaganja u zgrade obrazovnih institucija.

Po vrsti, količini i vrijednosti upisane su četiri zgrade, kuća i poljoprivredna zemljišta, koji su prema zemljišnim knjigama i evidencijama katastra vlasništvo Županije. Za javna dobra u javnoj upotrebi (vodno dobro, kanali, potoci, bare, putovi), kojima Županija upravlja na temelju posebnih propisa nije utvrđena vrijednost i nisu evidentirana. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, kojom su utvrđeni načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Obveznici primjene spomenute upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Za zemljište, koje je namijenjeno prijenosu trgovačkom društvu za gospodarenje otpadom, čiji je Županija osnivač i suvlasnik, nisu ustrojene analitičke evidencije. U glavnoj knjizi, također, nisu evidentirani poslovni prostori u vlasništvu gradova Đurđevca, Koprivnice i Križevaca, koje Županija koristi za potrebe svojih upravnih odjela, niti nekretnina, koju je Županija dobila na upravljanje od Republike Hrvatske i dala na korištenje proračunskim korisnicima državnog proračuna, proračunskom korisniku Grada Koprivnice, udrugama i političkim strankama. U zgradu u vlasništvu Grada Koprivnice Županija je uložila 8.724.023,00 kn, te je vrijednost spomenutih ulaganja evidentirana u poslovnim knjigama Grada Koprivnice.

Podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine koncem 2014. 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.

Županija je upisana u zemljišnim knjigama i katastru kao vlasnik odnosno posjednik nekretnina za koje postoji valjana pravna osnova stjecanja odnosno koje su joj dane na upravljanje po posebnim propisima (javno vodno dobro). Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni.

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

Županija je koncem 2014. donijela Odluku o načinu raspolaganja, korištenja i upravljanja nekretninama i vrijednosnim papirima u vlasništvu Koprivničko-križevačke županije, kojom je utvrđeno ustrojavanje registra nekretnina Županije u elektronskom obliku, kao sveobuhvatne evidencije nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju te treba sadržavati podatke o imovinsko-pravnom stanju, namjeni, vrsti, stanju i funkciji nekretnina. Registar nekretnina u vlasništvu Županije i nekretnina koje Županija koristi te udjela u trgovačkim društvima ustrojen je u 2015.

Državni ured za reviziju predlaže u glavnoj knjizi i analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine (po vrsti, količini i vrijednosti) evidentirati te financijskim izvještajima iskazati sve nekretnine u vlasništvu Županije te nekretnine koje koristi, a nisu u njezinom vlasništvu. Predlaže se popisom imovine i obveza obuhvatiti sve nekretnine.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Županija je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te kupovala poljoprivredno zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima upravljanje i raspolaganje nekretninama je utvrđeno Odlukom o načinu raspolaganja, korištenja i upravljanja nekretninama i vrijednosnim papirima u vlasništvu Koprivničko-križevačke županije i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Koprivničko-križevačke županije. Odlukama su utvrđeni postupci zakupa, kupnje, prodaje i darovanja nekretnina, dodjela koncesija, prava služnosti i građenja te uspostavljanja javno-privatnog partnerstva i osnivanja založnog prava u skladu s propisima. Doneseni akti su objavljeni u službenom glasilu i na mrežnim stranicama Županije. U okviru polugodišnjih izvješća o radu Župan o imovini izvješćuje članove županijske skupštine i putem mrežnih stranica javnost.

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 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.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Županija je etažni vlasnik u četiri zgrade u kojima je 21 poslovni prostor površine 1 029 m², kuće površine 61 m² i zemljišta površine 629 825 m². Također je upravljala s 15 poslovnih prostora površine 671 m², koji su u vlasništvu Republike Hrvatske. Evidencija o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine nije ustrojena. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 338.232,00 kn. Zemljište površine 553 473 m² se odnosi na javno vodno dobro, a 74 373 m² preneseno je trgovačkom društvu za potrebe projekta centara za gospodarenje otpadom. Oranica i kuća, koje je Županija stekla u postupku ovrhe, ne koriste se, te je donesena odluka o njihovoj prodaji. Izvan upotrebe su tri poslovna prostora površine 54 m².

Za svoje potrebe Županija koristi 90 m² vlastitog poslovnog prostora. Poslovni prostori su dani u zakup odnosno na korištenje u skladu s donesenim odlukama. Tri proračunska korisnika Županije koriste 638 m², uz plaćanje zakupnine 1,00 kn/m². Tijela i proračunski korisnici državnog proračuna te proračuna drugih lokalnih jedinica koriste osma poslovnih prostora površine 433 m². Drugi subjekti (proračunski korisnici državnog proračuna, vatrogasna zajednica, predstavnici nacionalnih manjina, udruge), koji koriste poslovne prostore u vlasništvu Županije, plaćaju zakupninu koja se kreće od 25,00 do 50,00 kn/m² mjesečno. Udrugama su poslovni prostori dani u zakup nakon provođenja javnih natječaja u skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Koprivničko-križevačke županije.

Na temelju Odluke Povjerenstva Vlade za upravljanje imovinom Republike Hrvatske iz 2003., Županija upravlja poslovnom zgradom u Koprivnici površine 671 m², koja je u državnom vlasništvu. U skladu s navedenom Odlukom, Županija organizira korištenje zgrade i podmirivanje troškova tekućeg održavanja. Druge ovlasti Županije kod upravljanja zgradom nisu nedvojbeno utvrđene, stoga su poslovni prostori dani na korištenje proračunskim korisnicima državnog i lokalnog proračuna, udrugama proizašlima iz Domovinskog rata, sindikatu i političkim strankama bez provođenja javnog natječaja i plaćanja zakupnine. S korisnicima su zaključeni ugovori o rasporedu korištenja poslovnog prostora i načinu raspodjele troškova korištenja zgrade. Troškove održavanja (električna energija, plin, voda i odvodnja, odvoz otpada, komunalna naknada, naknada za uređenje voda, čišćenje poslovnog prostora, tekuće održavanje uređaja za opskrbu vodom i energijom) korisnici prostora nadoknađuju Županiji na temelju tromjesečnih obračuna. Proračunski korisnik Grada Koprivnice Županiji ne nadoknađuje troškove, nego Županiji, prema potrebi, stavlja na raspolaganje dvoranu s pratećim prostorima i tehničkom podrškom. Od 2012. do 2015., u vezi navedene zgrade, državnim tijelima upućeno je nekoliko dopisa, prema kojima Županija traži rješavanje imovinsko-pravnih odnosa odnosno predlaže da joj Republika Hrvatska daruje zgradu ili da odredi druge nositelje upravljanja zgradom, jer bi zgradu trebalo temeljito obnoviti.

U srpnju 2015. Županijska skupština je donijela zaključak o pokretanju postupka povrata prava upravljanja nekretninom Republici Hrvatskoj.

Za obavljanje djelatnosti iz svog djelokruga Županija uzima u zakup poslovne prostore i zemljište. Rashodi za zakup poslovnog prostora su od 2012. do 2014. ostvareni u iznosu 125.115,00 kn i zakup zemljišta za potrebe parkirališta u iznosu 53.230,00 kn. Županija je u 2012. i 2013. koristila dva poslovna prostora površine 151 m² na temelju ugovora koji su zaključeni s fizičkim osobama za potrebe upravnog odjela. Ugovori su tijekom 2013. raskinuti. U 2014. je s Gradom Koprivnicom zaključen ugovor o zakupu zgrade površine 283 m² u sklopu kompleksa bivše vojarne po cijeni 1,00 kn/m² za potrebe skladištenja i pohranjivanja opreme za zaštitu i spašavanje.

Županija koristi poslovne prostore gradova Koprivnica, Križevci i Đurđevac na temelju zaključenih sporazuma i ugovora. Za spomenute poslovne prostore ne plaća zakupninu, ali plaća režije te tekuća i investicijska održavanja, a obavljena su i dodatna ulaganja.

S Gradom Đurđevcom 2008. zaključen je sporazum o korištenju i dodaci sporazumu 2010. i 2011., prema kojem Županija koristi 95 m² i nadoknađuje pripadajući dio rashoda za plin, vodu, struju, smeće, odvodnju, osiguranje od požara, uređenje i održavanje zgrade, uređaja i okoliša, zajedničkog portira na temelju pisanih zahtjeva.

Prema ugovoru s Gradom Križevcima iz 2008. i 2014., Županija koristi 122 m² i nadoknađuje troškove grijanja, struje, smeća, vode. Županija nema pravo na naknadu za povećanu vrijednost prostora na temelju ulaganja.

Ugovor s Gradom Koprivnica je zaključen 1995. Prema tom ugovoru, Grad daje za potrebe županijskih ureda na korištenje upravnu zgradu (u zgradi je sjedište Županije) i pomoćne dvorišne objekte u Ulici Antuna Nemčića 5, čija površina nije utvrđena, i prostor površine 214 m² u zgradi na Zrinskom trgu 1 za koji sudjeluje u troškovima plina, struje, vode, komunalne naknade, čistoće, osiguranja i čuvanja. U 2014. zgradu u Ulici Antuna Nemčića 5 koristi Županija i Uredi državne uprave Koprivničko-križevačke županije, a poslovni prostor na Zrinskom trgu 1 koristi Grad Koprivnica. U 2002. Županija je s Uredom državne uprave Koprivničko-križevačke županije zaključila sporazum o korištenju zgrade. Prema tom sporazumu zgrada ima 2 413 m². Od toga Županija koristi 945 m² ili 39,1 %, a Uredi 1 468 m² ili 60,9 %. Režije plaćaju Uredi, a Županija nadoknađuje troškove prema utvrđenom postotku korištenja prostora te troškove telefona prema stvarnom utrošku pripadajućih linija. Županija podmiruje ukupne troškove klima uređaja i osiguranja, a Uredi nadoknađuju troškove prema postotku na temelju ispostavljenog računa.

Rashodi za nabavu poljoprivrednog zemljišta u iznosu 207.404,00 kn ostvareni su za 2012. Za potrebe projekta centra za gospodarenje otpadom, kojim upravlja trgovačko društvo čiji je Županija suosnivač, od 2009. do 2012. kupljeno je 154 379 m² poljoprivrednog zemljišta od fizičkih osoba u vrijednosti 1.733.116,00 kn. Cijene kupljenog zemljišta su bile 1,39 EUR/m² za zemljište kupljeno u 2009. i 2010. te 10,00 kn/m² za zemljište kupljeno 2011. i 2012., u okviru procijenjenih vrijednosti koje su utvrdile ovlaštene osobe. Na temelju odluke županijske skupštine iz ožujka 2010. trgovačkom društvu je u vlasništvo preneseno 80 016 m². Županija je vlasnik 74 373 m², ali su s trgovačkim društvom tijekom 2013. i 2014. zaključeni ugovori o osnivanju prava građenja na spomenutom zemljištu.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine te staviti u upotrebu prostore koji se ne koriste. S obzirom da se način korištenja zgrade razlikuje od načina koji je utvrđen ugovorom između Županije i Grada Koprivnice, Državni ured za reviziju predlaže urediti odnose između Županije, Ureda državne uprave i Grada Koprivnice.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Županija je koncem 2014. imala 135 zaposlenika (74 u upravnim odjelima, tri dužnosnika i 58 osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Prema Pravilniku o unutarnjem redu upravnih tijela, poslove upravljanja i raspolaganja nekretninama obavljaju četiri zaposlenika Upravnog odjela za poslove Županijske skupštine, župana i opće poslove, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama te detaljni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Županija je ustrojila Službu za unutarnju reviziju, ali obavljenim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama. S obzirom na utvrđene propuste u dijelu evidencija o nefinancijskoj imovini, normativnom uređenju te postupcima upravljanja i raspolaganja nekretninama, Državni ured za reviziju predlaže unutarnjim revizijama obuhvatiti aktivnosti vezane uz navedena područja.

Grad Đurđevac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Đurđevac kao jedinica lokalne samouprave. Površina Grada je 157,2 km². Obuhvaća devet naselja s 8 264 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, Grad je razvrstan u III. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 104.331.921,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 5.947.285,00 kn ili 6,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 94.271.103,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 10.060.818,00 kn.

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

Tablica broj 7

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	18.864.885,00	16.285.335,00	20.684.573,00
2.	Građevinski objekti	58.448.685,00	55.207.126,00	53.523.573,00
3.	Nefinancijska imovina u pripremi	12.972.605,00	18.756.752,00	19.523.573,00
4.	Druga nefinancijska imovina	704.889,00	568.196,00	559.076,00
	Ukupno	90.811.064,00	91.217.409,00	94.271.103,00

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 406.345,00 kn ili 0,4 %, a koncem 2014. za 3.053.694,00 kn ili 3,3 % u odnosu na 2013. Većina nefinancijske imovine koncem 2014. odnosi se na građevinske objekte u vrijednosti 53.523.573,00 kn ili 56,8 %. Na zemljište se odnosi 21,9 %, imovinu u pripremi (ulaganja u poduzetničke zone, komunalnu infrastrukturu, poslovne objekte) 20,7 % i drugu imovinu 0,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, objekte komunalne infrastrukture i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi se odnosi na ulaganja u poduzetničke zone, komunalnu infrastrukturu, poslovne objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu, umjetnička djela, višegodišnje nasade, prijevozna sredstva, računalne programe i prostorne planove.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 30.071.133,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 292.118,00 kn, što je 1,0 % 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 Đurđevca za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 8

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	65.076,00	63.454,00	69.003,00
2.	Prodaja stanova	0,00	0,00	160.250,00
3.	Najam stanova	24.856,00	27.646,00	23.160,00
4.	Prodaja zemljišta	2.179.550,00	0,00	0,00
5.	Zakup zemljišta	3.273,00	39.271,00	39.705,00
	Ukupno	2.272.755,00	130.371,00	292.118,00

Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.695.244,00 kn. Većina prihoda u iznosu 2.339.800,00 kn ili 86,8 % ostvarena je od prodaje 20 500 m² građevinskog zemljišta tijekom 2012. i stana tijekom 2014. Prihodi od zakupa nekretnina su u 2013. ostvareni više za 39,9 % u odnosu na 2012., a u 2014. za 1,0 % u odnosu na 2013.

U tablici broj 9 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta Grada Đurđevca od 2012. do 2014.

Tablica broj 9

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	42	43	44
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	11 765	11 719	11 822
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	11	10	9
2.	Površina stanova u m ²	479	425	383
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	824 879	824.879	1 124 119

Koncem 2014. Grad ima 44 poslovna prostora površine 11 822 m², devet stanova površine 383 m² te 1 124 119 m² građevinskog zemljišta. Od 2012. do 2014. nabavljena su dva poslovna prostora, jedan stan je prodan, a jedan je prenesen Republici Hrvatskoj u skladu s propisima. Također, nabavljeno je 299 240 m² i prodano 20 500 m² građevinskog zemljišta.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходима i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 glavnoj knjizi koncem 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 20.817.379,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 54.745.531,00 kn. Vrijednost građevinskih objekata je u glavnoj knjizi evidentirana u većem iznosu za 1.221.958,00 kn, a vrijednost zemljišta u većem iznosu za 132.806,00 kn od iskazanih vrijednosti u godišnjim financijskim izvještajima za 2014. U analitičkoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine podaci o vrijednosti zemljišta su istovjetni podacima koji su evidentirani u glavnoj knjizi, a vrijednost građevinskih objekata je manja za 2.916.392,00 kn od vrijednosti evidentirane u glavnoj knjizi. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata, prema podacima glavne knjige, odnosi se 30.685.442,00 kn ili 56,0 %. Analitička evidencija nekretnina sadrži podatke o vrijednosti, a za većinu nekretnina nisu navedene količine. Popisom imovine za 2014., utvrđeno je da stvarno stanje odgovara knjigovodstvenom stanju, iako stanje glavne knjige i analitičkih evidencija nije usklađeno. Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja od konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave, zemljište i građevinske objekte na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Đurđevac. U tijeku su postupci katastarske izmjere i obnove zemljišnih knjiga te izrada elaborata za upis nerazvrstanih cesta. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, kojom su utvrđeni načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Obveznici primjene spomenute upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Sastavljene su evidencije gradske imovine u kojima su evidentirane nekretnine čiji je Grad vlasnik odnosno nekretnine koje trebaju Gradu pripadati. Evidencije sadrže podatke iz katastra i zemljišnih knjiga o broju zemljišta i oznaci, katastarskom planu, površini, korisniku, načinu korištenja i vlasniku.

Prema spomenutim podacima, vlasništvo Grada je upisano na 50,0 % nekretnina, a za druge nekretnine kao vlasnici su upisane fizičke osobe, Republika Hrvatska ili je upisano društveno vlasništvo odnosno kao općenarodna imovina. Kao posjednik zemljišta je za 50,0 % nekretnina navedena Mjesna zajednica Đurđevac. Evidencije nisu povezane s knjigovodstvenim evidencijama i ne sadrže podatke o vrijednosti nekretnina. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad nije ustrojio registar imovine.

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada; 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. Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom nisu doneseni niti se provode postupci za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Đurđevca, Odlukom o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Đurđevca, Odlukom o određivanju slobodno ugovorene najamnine i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Đurđevca. Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Đurđevca, između ostaloga, utvrđen je način i provođenje postupka otuđenja nekretnina, ali nije utvrđen postupak za slučaj da se nekretnina u prvom pokušaju ne proda odnosno kriteriji za smanjenje cijene u ponovljenim natječajima. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasilu koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada 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 općim aktom, između ostalog, urediti način smanjenja cijene u ponovljenim natječajima kod prodaje nekretnina.

Donošenjem navedenih dokumenata Grad bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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

Koncem 2014. Grad ima 44 poslovna prostora površine 11 822 m², devet stanova površine 387 m² i 1 124 119 m² građevinskog zemljišta. Namjena odnosno uporabna kategorija nekretnina nije utvrđena. Evidencija o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine nisu ustrojene. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje nekretnina u iznosu 2.339.800,00 kn (građevinsko zemljište 2.179.550,00 kn, stanovi 160.250,00 kn) te od zakupa i najma nekretnina u iznosu 355.444,00 kn (poslovni prostori 197.533,00 kn, građevinsko zemljište 82.249,00 kn, stanovi 75.762,00 kn). U spomenutom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 4.132.044,00 kn i poslovnih prostora u iznosu 225.069,00 kn.

Od 2012. do 2014. kupljena su dva poslovna prostora za potrebe proširenja knjižnice i postavljanja dizala, kako bi osobe s invaliditetom i osobe s poteškoćama u kretanju imale pristup knjižnici i drugim javnim ustanovama. Također, kupljeno je građevinsko zemljište površine 299 240 m² u svrhu okrupnjavanja zemljišta u poslovnim zonama, proširenja groblja, realizacije projekata športsko rekreacijskog centra i starog grada te uređenja javnih površina zemljišta. Za kupnju nekretnina su donesene odluke i zaključci gradskog vijeća odnosno gradonačelnika u skladu s odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama Grada Đurđevca. Cijene nekretnina su utvrđene na temelju procjena ovlaštenih osoba.

Grad je tijekom 2012. prodao 20 500 m² građevinskog zemljišta na temelju provedenog javnog natječaja. Prema zaključenom ugovoru s trgovačkim društvom o kupoprodaji parkirališta površine 4 980 m² u studenome 2012., ugovorena cijena iznosi 1.993.000,00 kn. U skladu s ugovorenim kupac je na kupljenom zemljištu izgradio trgovački centar za prodaju prehrambenih proizvoda. Prema zaključenom ugovoru u prosincu 2012. s proizvodnom zadrugom o kupoprodaji 15 520 m² zemljišta u poduzetničkoj zoni, ugovorena cijena iznosi 186.550,00 kn. Na dijelu zemljišta kupac se obvezao sagraditi proizvodne objekte površine 1 000 m² do polovice 2014. te početi obavljati proizvodnu djelatnost koncem lipnja 2015. U travnju 2014. ugovor je sporazumno raskinut i na temelju odluke predstavničkog tijela vraćen uplaćeni iznos.

Tijekom 2013. Gradsko vijeće je donijelo Odluku o popisu nekretnina u vlasništvu Grada Đurđevca koje mogu biti predmet prodaje. Spomenutom odlukom utvrđeni su poslovni prostori, stanovi i zemljište namijenjeni potrebama Grada koji ne mogu biti predmet prodaje i nekretnine namijenjene prodaji. Za prodaju su predviđeni poslovni prostori u četiri zgrade, odmaralište u Prvić Luci, četiri stana i tri građevinska zemljišta površine 7 647 m². U skladu sa spomenutom odlukom, donesene su odluke o prodaji poslovnih prostora, stanova, odmarališta i gradilišta, kojima su utvrđene početne cijene nekretnina na temelju procjena ovlaštenih osoba. Za prodaju nekretnina provedeni su javni natječaji, a stanovi i poslovni prostori su prije provođenja natječaja ponuđeni najmoprimcima odnosno zakupcima. U 2014. prodan je jedan stan procijenjene vrijednosti 156.947,00 kn. Ugovorena kupoprodajna cijena iznosi 160.250,00 kn, a druge nekretnine nisu prodane.

Ugovori o zakupu 50 552 m² građevinskog zemljišta su zaključeni u 2012. Kod davanja u zakup provedeni su javni natječaji u skladu s Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Đurđevca. Za poljoprivredne namjene u zakup je dano 47 044 m² na pet godina uz plaćanje zakupa u iznosu 2.500,00 kn godišnje. Za obavljanje djelatnosti otkupa sekundarnih sirovina dano je u zakup zemljište površine 3 508 m² na kojem se nalazi kolna i stočna vaga i sanitarni kontejner.

Zakupnina je ugovorena u iznosu 37.500,00 kn godišnje. Ugovoreni rok zakupa je istekao koncem studenoga 2014.

Većinu poslovnih prostora koristi Grad i proračunski korisnici Grada (15 poslovnih prostora površine 8 496 m² ili 85,0 % površine svih poslovnih prostora). Tijela i proračunski korisnici državnog proračuna koriste pet prostora površine 1 466 m². U zakup su dana 22 poslovna prostora površine 1 208 m² udrugama, političkim strankama, poduzetnicima i proračunskim korisnicima državnog proračuna uz plaćanje zakupnine. Jedan poslovni prostor površine 200 m² se ne koristi zbog lošeg stanja. Izrađen je projekt rekonstrukcije i prenamjene spomenutog objekta za potrebe glazbene škole.

Grad ima osam društvenih domova koji su dani na korištenje mjesnim odborima. U skladu s Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Đurđevca gradski odbori mogu prostore društvenih domova dati na povremeno korištenje udrugama građana radi održavanja njihovih sastanaka ili ostvarivanje njihovih programa, bez naknade.

Grad je vlasnik nekretnina u Prvić Luci, koje se odnose na zgradu odmarališta površine 288 m² i vrt površine 552 m². Odmaralište je tijekom 2010. i 2011. uređeno i opremljeno, kako bi zadovoljilo uvjetima za kategorizaciju objekta tipa hostel. Za upravljanje spomenutim nekretninama u 2012. osnovano je trgovačko društvo koje je organiziralo korištenje objekta u 2012. i 2013.

Koncem 2013. Gradsko vijeće je donijelo odluku o prodaji odmarališta radi podmirenja proračunskih obveza i financiranja projekata sportsko-rekreacijskog i socijalnog sadržaja. U skladu s odlukama gradskog vijeća, tijekom 2014. provedeno je šest javnih natječaja za prodaju odmarališta. Početna cijena je utvrđena u iznosu 6.000.000,00 kn te je u svakom narednom natječaju umanjivanja za 300.000,00 kn, ali nije bilo zainteresiranih kupaca. Tijekom 2014. odmaralište nije bilo u funkciji. Kod donošenja odluke o prodaji nije napravljena analiza troškova održavanja odnosno koristi objekta ako je u funkciji odnosno izvan funkcije.

Proračunskim korisnicima Grada poslovni prostori su dani na korištenje bez plaćanja naknade, na temelju odluka predstavničkog tijela bez zaključenja ugovora kojima bi se utvrdila međusobna prava i obveze. S Koprivničko-križevačkom županijom i dva proračunska korisnika državnog proračuna zaključeni su sporazumi o korištenju poslovnih prostora bez plaćanja naknade. S jednim proračunskim korisnikom državnog proračuna je u 2013. zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora površine 28 m². Korisnici prostora Gradu nadoknađuju troškove režija. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Koncem 2014. u zakupu su 22 poslovna prostora površine 1 208 m². Mjesečne zakupnine su utvrđene u ukupnom iznosu 3.502,00 kn. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Đurđevca od 2012. do 2014., zaključeno je deset ugovora za produljenje zakupa, a četiri prostora su dana u zakup nakon provedenih javnih natječaja. Političke stranke koriste tri poslovna prostora površine 98 m² i udruge 13 poslovnih prostora površine 781 m².

Dva poslovna prostora površine 25 m² su dana u zakup trgovačkom društvu i obrtniku. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Đurđevca utvrđena je početna mjesečna zakupnina udruge građana, političke stranke i humanitarne organizacije u iznosu 1,00 kn/m². Najviša ugovorena zakupnina kod udruga iznosi 4,00 kn/m² mjesečno. Za druge korisnike zakupnina je Odlukom utvrđena od 10,00 do 30,00 kn.

S nogometnim klubom je u 2008. zaključen sporazum o trajnom korištenju športsko rekreacijskog centra površine 34 999 m² bez naknade. U sklopu centra su igrališta, prostorije kluba, svlačionice, sanitarni čvorovi i ugostiteljski objekt. Ugostiteljski objekt je u vrijeme zaključenja sporazuma bio u zakupu do 2012. Prema spomenutom sporazumu zakupnina je prihod nogometnog kluba. Nakon isteka ugovorenog roka zakupa, o načinu upravljanja i korištenja objekta Grad treba s nogometnim klubom zaključiti dodatak sporazumu, što nije učinjeno. Koncem 2014. Grad ne upravlja i ne koristi ugostiteljski objekt i nema dokumentacije o njegovu korištenju. Prema odredbi članka 69. Zakona o sportu, upravljanje javnim sportskim građevinama može se povjeriti i sportskim klubovima i savezima, sportskoj zajednici, ustanovama i trgovačkim društvima registriranim za obavljanje sportske djelatnosti upravljanja i održavanja sportskih građevina. Ugostiteljski objekt nije javna sportska građevina, stoga kod dodjele na korištenje tog objekta Grad treba postupati u skladu s odredbom članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, prema kojoj se poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daju u zakup putem javnog natječaja.

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

Koncem 2014. Grad ima devet stanova ukupne površine 383 m². Zaštićenim najmoprimcima su iznajmljena dva stana, pet stanova je iznajmljeno po slobodno ugovorenoj najamnini, a dva stana površine 57 m² su prazna i u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu. Od 2012. do 2014. nije bilo postupaka iznajmljivanja stanova.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se sa sportskim društvom urediti međusobna prava i obveze u skladu s odredbama Zakona o sportu. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo). Pri prodaji nekretnina predlaže se utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Grad je imao 50 zaposlenika (14 u upravnim odjelima, 12 stručno osposobljavanje, 24 javni radovi). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru Odjela za stambeno-komunalne djelatnosti. Za obavljanje spomenutih poslova određen je jedan zaposlenik, a kontrolu obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Grad Koprivnica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđen je Grad Koprivnica kao jedinica lokalne samouprave. Površina Grada je 90,9 km², a obuhvaća osam naselja u kojima ima 30 854 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, Grad je razvrstan u IV. skupinu jedinica lokalne (regionalne) samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 100,0 % i 125,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na koncu 2014. iskazana je u iznosu 1.022.141.301,00 kn, što je u odnosu na početak 2014. više za 18.720.026,00 kn ili 1,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 747.893.943,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 274.247.358,00 kn.

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

Tablica broj 10

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Koprivnice 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)	106.448.674,00	111.058.876,00	123.622.715,00
2.	Građevinski objekti	312.900.562,00	608.903.232,00	604.877.622,00
3.	Imovina u pripremi	25.094.065,00	12.516.601,00	5.268.932,00
4.	Druga imovina	5.472.859,00	8.700.506,00	14.124.674,00
	Ukupno	452.916.160,00	741.179.215,00	747.893.943,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Koprivnice koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 288.263.055,00 kn ili 63,6 % zbog evidentiranja nerazvrstanih cesta, koje su preuzete od Županijske uprave za ceste. Koncem 2014. vrijednost imovine je veća u odnosu na 2013. za 6.714.728,00 kn ili 0,9 %. Većina nefinancijske imovine koncem 2014. odnosi se na građevinske objekte u vrijednosti 604.877.622,00 kn ili 80,9 % (poslovni i stambeni objekti, zgrade znanstvenih i obrazovnih institucija, objekti za vodoopskrbu, odvodnju, javnu rasvjetu, ceste, biciklističke staze, parkirališta, sportski i rekreacijski objekti, spomenici, društveni domovi, mrtvačnice). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja u sanaciju građevinskih objekata te izgradnju i rekonstrukciju prometnica.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 141.714.234,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 2.306.224,00 kn ili 1,6 % 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 Koprivnice za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 11

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	188.438,00	290.876,00	286.658,00
2.	Prodaja stanova	122.320,00	0,00	0,00
3.	Najam stanova	37.543,00	44.786,00	31.896,00
4.	Prodaja zemljišta	2.967.944,00	2.521.206,00	1.929.136,00
5.	Zakup zemljišta	76.458,00	39.469,00	58.534,00
	Ukupno	3.270.383,00	2.896.337,00	2.306.224,00

Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 8.595.264,00 kn. Većina tih prihoda u iznosu 7.418.286,00 kn ili 86,3 % ostvarena je prodajom zemljišta u stambenim i poslovnim zonama. Za prodani poslovni prostor tijekom 2013. u iznosu 3.238.690,00 kn i zemljište u iznosu 1.311.281,00 kn tijekom 2014. prihodi nisu ostvareni, jer je plaćanje ugovoreno uz početak do 2015. odnosno 2016.

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

Tablica broj 12

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Koprivnice 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	116	115	115
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	56 232	54 898	57 431
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	27	27	27
2.	Površina stanova u m ²	1 391	1 391	1 391
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	2 672 904	2 676 448	2 670 727

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 su dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima.

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

U poslovnim knjigama Grada koncem 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 123.622.715,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 604.877.622,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 20.349.487,00 kn ili 26,0 %. Evidentirane vrijednosti zemljišta, poslovnih prostora i stanova se odnose na ulaganja nakon konstituiranja Grada 1993. Dio nekretnina, koje je Grad stekao na temelju propisa kao pravni slijednik, nije u cijelosti evidentiran (parkovi, trgovi, nerazvrstane ceste, druge javne površine). Imenovano je povjerenstvo koje spomenute nekretnine identificira, procjenjuje i predlaže za unošenje u poslovne knjige. Do konca 2015., planira se uspostaviti registar nekretnina, te je početkom 2015. zaključen ugovor o izradi informacijskog sustava, koji će sadržavati evidenciju nekretnina. Godišnjim popisom za 2014. su obuhvaćene sve nekretnine. Usporedbom javno dostupnih podataka o nekretninama (zemljišne knjige, katastar) te prikupljenih saznanja putem Geografskog informacijskog sustava i poslovnih knjiga, povjerenstvo za popis je utvrdilo razlike između evidentiranih podataka o nazivima, površinama, brojevima katastarskih čestica i nabavnim vrijednostima, te je predložilo postupke za usklađenje. Također, utvrđeno je da u poslovnim knjigama nisu evidentirana tri stana kojima nije procijenjena vrijednost. Prema zaključku gradonačelnice o obavljenom popisu za 2014., podatke o nekretninama u poslovnim knjigama sa stanjem koje je utvrđeno popisom treba uskladiti do konca 2015.

U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne imovine zemljište je evidentirano po vrsti, količini i vrijednosti, dok je kod većine građevinskih objekata navedena vrsta i vrijednost, a površine objekata nisu navedene. Imovina je evidentirana po nabavnoj vrijednosti, po iznosima ulaganja u projektiranje i izgradnju odnosno po procijenjenim vrijednostima. Kod procjene vrijednosti zemljišta uspoređivani su podaci o cijenama na tržištu, podaci Porezne uprave i podaci o procjenama sudskih vještaka za slična zemljišta. Za pojedine objekte u sklopu bivše vojarne nisu napravljene procjene vrijednosti. Podaci o vrijednosti nefinancijske imovine koncem 2014. u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Za tri stana i ošasnu imovinu nisu utvrđene vrijednosti i spomenuta imovina nije evidentirana u knjigovodstvenim evidencijama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Pored knjigovodstvenih evidencija ustrojene su i druge evidencije imovine. Osnovna evidencija zemljišta je Geografski informacijski sustav, koji je povezan s odgovarajućom katastarskom podlogom. Druge evidencije građevinskih objekata, poslovnih prostora i stanova su uspostavljene prema različitim potrebama i namjenama.

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. Evidencije o imovini Grada sadrže većinu podataka propisanih Uredbom o registru državne imovine (broj katastarske čestice, katastarska općina, struktura vlasništva, položaj, namjena). U tijeku je projekt izrade registara imovine, koji će biti dio cjelokupnog informacijskog sustava Grada i na taj način povezan s knjigovodstvenim evidencijama.

Za većinu nekretnina Grad je u zemljišnim knjigama i katastru upisan kao vlasnik odnosno posjednik i kontinuirano provodi aktivnosti na rješavanju vlasničkih odnosa. U tijeku je upis vlasništva za nerazvrstane ceste koji se planira završiti do konca 2016.

Državni ured za reviziju predlaže u knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine (po vrsti, količini i vrijednosti) evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati sve nekretnine u vlasništvu.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad nije donio strategiju ni godišnji plan upravljanja imovinom za 2014. Strategijom razvoja Grada 2015. - 2020., koja je donesena u svibnju 2015., utvrđeno je donošenje strategije upravljanja nekretninama.

Grad je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Prodao je jedan poslovni prostor te kupovao i prodavao građevinsko zemljište. Poslovne prostore drugih subjekata nije koristio.

Za upravljanje i raspolaganje nekretninama donesene su Odluka o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Koprivnice, Odluka o davanju stanova u najam osobama koje su od posebnog interesa za Grad Koprivnicu, Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Koprivnice te godišnje odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina, otuđenju zemljišta u poslovnim zonama i upravljanju prostorima u vlasništvu Grada koje koristi mjesna samouprava u 2014. Odlukama su utvrđeni postupci zakupa, kupnje i prodaje te davanja na korištenje nekretnina. Za zakup poslovnih prostora radi ekonomskog korištenja utvrđena je početna zakupnina u visini tržišne, a za prostore koji se daju na korištenje pravnim osobama u cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana plaćanje zakupnine nije utvrđeno. Uspostavljene su procedure postupanja kod zakupa poslovnog prostora i otuđenja nekretnina. O prodaji i kupnji nekretnina gradonačelnica treba izvijestiti gradsko vijeće u okviru polugodišnjih izvješća o radu, a načini izvješćivanja o drugom upravljanju i raspolaganju nekretninama internim aktima nisu utvrđeni. Doneseni akti su objavljeni u službenom glasilu i na mrežnim stranicama Grada. Djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima definirani su prostornim planom. Aktima nisu utvrđeni postupci darovanja, davanja u zakup, prava građenja i zamjene zemljišta odnosno tko i na koji način može zatražiti nekretninu te mjerila i kriteriji dodjele. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup odnosno na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna odnosno udrugama bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine. U 2015. donesen je Pravilnik o financiranju javnih potreba Grada Koprivnice, kojim je utvrđen način odobravanja nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i 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 Grada 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 općim aktima utvrditi ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom, planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Grad bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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

Koncem 2014. Grad ima 115 poslovnih prostora površine 57 431 m², 27 stanova površine 1 391 m² i 2 670 727 m² građevinskog zemljišta. Evidencija o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine nije ustrojena. Prihodi od raspolaganja nekretninama su od 2012. do 2014. ostvareni u iznosu 8.595.264,00 kn. Od prodaje zemljišta ostvareni su prihodi 7.418.286,00 kn, zakupa poslovnih prostora u iznosu 765.972,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 174.461,00 kn, prodaje stana 122.320,00 kn i najma stanova u iznosu 114.225,00 kn.

Kod prodaje poslovnog prostora i građevinskog zemljišta ugovorene su odgode plaćanja, te potraživanja od kupca poslovnog prostora koncem 2014. iznose 3.238.690,00 kn i građevinskog zemljišta 1.311.281,00 kn. Rashodi za izgradnju odnosno dogradnju poslovnih prostora (za potrebe Ministarstva pravosuđa 3 067 m² i Sveučilišta Sjever 2 532 m²) ostvareni su u iznosu 49.899.114,00 kn i za nabavu građevinskog zemljišta u iznosu 9.016.423,00 kn.

Grad je u 2013. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odluke predstavničkog tijela prodao skladišta površine 1 334 m² i građevinsko zemljište površine 5 938 m² u poduzetničkoj zoni. Prema zaključenom ugovoru iz travnja 2013. kupoprodajna cijena iznosi 3.835.000,00 kn. Plaćanje je ugovoreno u tromjesečnim obrocima od ožujka 2015. do ožujka 2018.

Koncem 2014. Grad je vlasnik 115 poslovnih prostora. Većina poslovnih prostora dana je na upravljanje i korištenje trgovačkim društvima i proračunskim korisnicima gradskog, županijskog i državnog proračuna te ustanovama koje su osnovane na temelju posebnih propisa. Za potrebe upravnih odjela koriste se četiri poslovna prostora površine 1 722 m² i mjesnih odbora koristi se osam poslovnih prostora površine 2 415 m². U zakupu je 25 poslovnih prostora površine 1 941 m². Ugovorena mjesečna zakupnina utvrđena je u ukupnom iznosu 31.121,00 kn. Na upravljanje i korištenje odnosno raspolaganje Grad je dao mjesnim odborima, trgovačkim društvima čiji je osnivač, proračunskim korisnicima gradskog, županijskog i državnog proračuna te udrugama 78 poslovnih prostora površine 51 512 m². Deset prostora površine 2 255 m², kojima upravlja Grad i većina objekata u sklopu vojarnе, kojima upravlja trgovačko društvo, se ne koristi. Tri prostora su predviđena za prodaju, jedan za rušenje, za dva je planirana rekonstrukcija. Tri poslovna prostora su pod zaštitom kao kulturna baština, a jedan nije dovršen. Plan stavljanja u funkciju spomenutih prostora nije donesen. S pravnim osobama kojima su prostori dani na korištenje odnosno upravljanje i raspolaganje, Grad je zaključio ugovore koji sadrže opis nekretnina, njihovu namjenu te prava i obveze Grada i pravnih osoba. Za vlastite potrebe odnosno potrebe svojih proračunskih korisnika i trgovačkih društava ne unajmljuje tuđe prostore. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Mjesnim odborima su dani na upravljanje i korištenje prostori društvenih domova u skladu s Odlukom o prostorima u vlasništvu Grada Koprivnice koje koristi mjesna samouprava prema kojoj se društveni domovi koriste za rad mjesne samouprave, humanitarnih, kulturnih i drugih udruga građana, političkih stranaka, održavanje proslava, prodaja, prezentacija.

Proračunskim korisnicima (dječji vrtići, muzej, institucije za obrazovanje) je Grad dao na upravljanje i korištenje bez naknade osam poslovnih prostora površine 7 131 m² u svrhu obavljanja djelatnosti za koje su osnovani na temelju zaključenih ugovora.

Trgovačka društva u vlasništvu Grada upravljaju, koriste odnosno raspoložu s 49 poslovnih prostora površine 36 008 m², koji se odnose na sportske objekte, gradske bazene, društvene domove i objekte bivše vojarnе s pripadajućim zemljištima.

Spomenutim poslovnim prostorima mogu raspolagati (davati u zakup ili na korištenje drugim pravnim i fizičkim osobama) uz suglasnost Grada po postupcima, koje su utvrdila nadležna tijela trgovačkih društava.

Za korištenje poslovnog prostora u sklopu bazena površine 754 m² s trgovačkim društvom koje upravlja bazenima je Grad zaključio ugovor o zakupu uz plaćanje zakupnine u iznosu 10,00 kn/m² mjesečno.

Na prostoru bivše vojarnje je 38 poslovnih prostora površine 21 730 m² dano na upravljanje trgovačkom društvu za upravljanje i održavanje nekretnina. Od tih objekata uređen je objekt za potrebe dječjeg vrtića površine 660 m², dok se drugi objekti ne koriste. Plan načina korištenja drugih objekata odnosno plan uređenja i potrebnih sredstva za stavljanje u funkciju drugih objekata nije donesen. Objekt površine 3 874 m² je uređen i dan na korištenje Sveučilištu Sjever čiji je osnivač bio Grad do srpnja 2015., a nakon toga Republika Hrvatska. Za potrebe skladištenja i pohranjivanja opreme za zaštitu i spašavanje iznajmljen je prostor površine 283 m² Koprivničko-križevačkoj županiji uz zakupninu 1 kn/m².

O upravljanju poslovnim prostorima trgovačka društva trebaju po potrebi obavještavati Grad o obavljenim poslovima, a jednom godišnje pisano izvijestiti Grad o obavljenim poslovima s prikazom pojedinačnih i ukupnih troškova. Trgovačko društvo, koje upravlja kompleksom Kampus, sastavljalo je godišnja izvješća o realizaciji programa održavanja građevina i zemljišta, a druga trgovačka društva o upravljanju drugim poslovnim prostorima izvješća nisu sastavljala.

Deset poslovnih prostora površine 6 718 m² dano je na korištenje Koprivničko-križevačkoj županiji, tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna i Turističkoj zajednici Grada na temelju ugovora i sporazuma. Za tri poslovna prostora je ugovoreno plaćanje zakupnine od 1,00 do 69,00 kn/m² u skladu sa zaključcima gradonačelnice, a drugi su iznajmljeni bez plaćanja zakupnine. Način utvrđivanja zakupnine nije utvrđen općim aktom.

Sa Županimom zaključen je ugovor 1995., prema kojem Grad daje za potrebe županijskih ureda na korištenje upravnu zgradu (u zgradi je sjedište Županije) i pomoćne dvorišne objekte u Ulici Antuna Nemčića 5, čija površina nije utvrđena, i prostor površine 214 m² u zgradi na Zrinskom trgu 1 za koji sudjeluje u troškovima plina, struje, vode, komunalne naknade, čistoće, osiguranja i čuvanja. U 2014. zgradu u Ulici Antuna Nemčića 5 koristi Županija i Uredi državne uprave Koprivničko-križevačke županije, a poslovni prostor na Zrinskom trgu 1 koristi Grad Koprivnica. S obzirom da su se promijenili uvjeti korištenja poslovnog prostora, Grad je predložio korisnicima zaključenje novih ugovora, kojima bi se aktualizirali predmeti ugovora i međusobna prava i obveze, ali se ugovorne strane nisu suglasile.

Udrugama je prethodnih godina Grad dao na korištenje pet poslovnih prostora površine 441 m² bez plaćanja zakupnine. Grad također podmiruje troškove režija. Za davanje gradskih prostora na korištenje nisu provedeni javni natječaji, već su prostori dodijeljeni na temelju zahtjeva udruga u skladu s mogućnostima Grada. Kriteriji i mjerila te postupci za davanje prostora udrugama na korištenje nisu utvrđeni. 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 kod 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.

Trgovačkim društvima i fizičkim osobama dano je u zakup šest poslovnih prostora i 15 garaža površine 1 279 m². Za davanje u zakup garaža objavljen je na mrežnim stranicama Grada javni natječaj za dražbu svakog desetog u mjesecu. Početna cijena je utvrđena u iznosu 203,00 kn mjesečno za 13,50 m². Ugovori su zaključeni na pet godina. Ugovorene zakupnine su od 15,04 do 15,56 kn/m². Kod davanja u zakup poslovnih prostora provedeni su postupci javnih natječaja, utvrđeni Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Ugovorena zakupnina iznosi od 4,17 do 47,53 kn/m².

U 2012. je nakon provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i stvarnim pravima na temelju zaključka gradonačelnika prodan stan površine 52 m² za 122.320,00 kn.

Koncem 2014. Grad upravlja i raspolaže s 28 stambenih jedinica površine 1 391 m². Iznajmljeno je 19 stanova površine 853 m². Ugovori s najmoprimcima su zaključivani od 2002. do 2012. Ugovorene najamnine se kreću od 2,61 do 12,75 kn/m². Zaštićeni najmoprimci koriste 13 stanova. Po slobodno ugovorenoj najamnini u iznosu 12,75 kn/m² iznajmljena su tri stana. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova, odluka o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Koprivnice odnosno Odluke o davanju stanova u najam osobama koje su od posebnog interesa za Grad Koprivnicu.

Osam stanova i kuća površine 538 m² se ne koriste. Odnose se na tri stana za koja je u 2014. donesena odluka o prodaji te pet objekata koji se odnose na ošasnu imovinu na kojoj su upisana založna prava financijski veća od njihove vrijednosti. U tijeku su postupci za namirenje potraživanja vjerovnika prodajom spomenutih nekretnina.

Od 2012. do 2014. Grad je prodao 40 869 m² građevinskog zemljišta u stambenim i poslovnim zonama te radi pripajanja susjednim česticama ili rješavanja suvlasničkih odnosa. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja i javnih dražbi odnosno neposrednom pogodbom u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina u 2014. Procijenjene vrijednosti građevinskog zemljišta namijenjenog stambenoj izgradnji su utvrđene prema procjenama građevinskog vještaka. U spomenutom razdoblju Grad je kupio 44 495 m² građevinskog zemljišta za potrebe izgradnje prometnica, komunalne infrastrukture i zelenih površina prema detaljnim planovima uređenja. Kupoprodajne cijene su utvrđene prema nalazu i mišljenju građevinskog vještaka. Rashodi za nabavu zemljišta ostvareni su u iznosu 9.016.423,00 kn.

Koncem 2014. Grad je vlasnik 2 670 727 m² građevinskog zemljišta. Potrebama Grada prema prostornim planovima je namijenjeno 1 532 977 m², a 1 137 750 m² zemljišta se, zbog prostornih planova i komunalne neopremljenosti, ne može privesti namjeni i njime nije moguće raspolagati bez određenih ulaganja.

Na izgrađeno građevinsko zemljište se odnosi 284 438 m², planirano za gradnju 538 333 m², a 710 264 m² je dano u zakup za obavljanje poljoprivrednih djelatnosti na temelju provedenog javnog natječaja.

Zemljište i pripadajuće objekte na prostoru bivše vojarne površine 690 280 m², koje je stečeno od Republike Hrvatske, Grad je dao na upravljanje trgovačkom društvu na temelju ugovora u skladu s Odlukom o osnivanju trgovačkog društva s ograničenom odgovornošću za upravljanje nekretninama iz 2011. Dio tog zemljišta se odnosi na izgrađeno građevinsko zemljište, dio nije obradiv, a 15 000 m² je trgovačko društvo dalo u privremeni zakup za poljoprivrednu proizvodnju. Prema ugovoru s Republikom Hrvatskom nekretnine se mogu koristiti za potrebe sveučilišnog Kampusu i za druge javne potrebe. Do konca 2014. uređena su dva objekta za javne potrebe te su započete aktivnosti za uređenje još šest objekata. Plan uređenja preostalih nekretnina nije donesen. Utvrđeno je da od ukupne površine zemljišta Gradu za javne potrebe treba 194 000 m², a za 496 280 m² zemljišta u 2014. i 2015. upućeni su zahtjevi Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, kojim se traži suglasnost za prenamjenu zemljišta, kako bi se moglo koristiti za potrebe gospodarstva.

Hipoteka u korist poslovne banke je upisana na nekretninama površine 60 149 m² kod zaduživanja za izgradnju školske sportske dvorane u iznosu 9.000.000,00 kn. Grad vodi pet sudskih postupaka za priznavanje vlasništva u vrijednosti 586.750,00 kn. Podaci o vrijednosti sudskih postupaka nisu evidentirani u izvanbilančnim evidencijama glavne knjige.

Državni ured za reviziju predlaže kod davanja poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se nastaviti aktivnosti uređenja odnosa između Županije, Ureda državne uprave i Grada Koprivnice vezane uz korištenje poslovnog prostora. Predlaže se tražiti od trgovačkih društava sastavljanje izvješća o stanju nekretnina koje su im povjerene na upravljanje te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine, koje nisu u funkciji, planirati odnosno poduzeti aktivnosti za njihovo korištenje prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad je koncem 2014. imao 74 zaposlenika (56 u upravnim odjelima, tri dužnosnika i 15 osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se obavljaju u okviru Upravnog odjela za izgradnju Grada i upravljanje nekretninama unutar kojega je ustrojen Odsjek za upravljanje nekretninama i Upravnog odjela za financije i poticanje poduzetništva.

Prema pravilniku o unutarnjem redu upravnih tijela, poslove upravljanja i raspolaganja nekretninama obavljaju tri zaposlenika, koji osim poslova upravljanja nekretninama obavljaju i druge poslove, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama, postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Koprivnica je ustrojio Jedinicu za unutarnju reviziju u 2014. Strateškim planom jedinice za unutarnju reviziju od 2015. do 2017., planirano je obavljanje revizije raspolaganja nekretninama u 2017.

Grad Križevci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđen je Grad Križevci kao jedinica lokalne samouprave. Površina Grada je 263,7 km², a obuhvaća 60 naselja s 21 122 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, Grad je razvrstan u III. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 225.696.175,00 kn, što je u odnosu na početak 2014. manje za 8.003.396,00 kn ili 3,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 203.895.802,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 21.800.373,00 kn.

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

Tablica broj 13

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Križevaca 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)	119.115.395,00	130.097.189,00	118.739.064,00
2.	Građevinski objekti	74.323.285,00	76.147.260,00	78.045.476,00
3.	Nefinancijska imovina u pripremi	9.635.295,00	5.658.361,00	5.636.119,00
4.	Druga nefinancijska imovina	1.846.298,00	1.621.152,00	1.475.143,00
	Ukupno	204.920.473,00	213.523.962,00	203.895.802,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 8.603.692,00 kn ili 4,2 %, a koncem 2014. manja je u odnosu na 2013. za 9.628.160,00 kn ili 4,5 %. Na smanjenje nefinancijske imovine koncem 2014. utjecalo je smanjenje vrijednosti zemljišta za 11.358.125,00 kn zbog usklađivanja procijenjene vrijednosti zemljišta s donesenom Odlukom o knjigovodstvenoj cijeni građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Križevaca. Udjel vrijednosti zemljišta u nefinancijskoj imovini koncem 2014. je 58,2 %, građevinskih objekata 38,3 %, imovine u pripremi 2,8 % i druge imovine 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne, stambene, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi se odnosi na gradnju cesta i nogostupa, škola i drugih građevinskih objekata. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu, ulaganja u tuđu imovinu te planove i projektnu dokumentaciju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 67.567.443,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 2.012.736,00 kn, što je 3,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 14

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	688.488,00	883.317,00
2.	Zakup poslovnih prostora	559.580,00	495.686,00	477.540,00
3.	Najam stanova	184.326,00	163.370,00	195.360,00
4.	Prodaja zemljišta	162.388,00	178.616,00	444.100,00
5.	Zakup zemljišta	9.070,00	65.284,00	12.419,00
	Ukupno	915.364,00	1.591.444,00	2.012.736,00

Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 4.519.544,00 kn. Većina prihoda u iznosu 2.356.909,00 kn ili 52,1 % ostvarena je od prodaje poslovnog prostora i zemljišta. Od zakupa poslovnih prostora je ostvareno 33,9 % prihoda, a od najma stanova i zakupa zemljišta 13,9 %. Za 2013. je ostvareno više prihoda od raspolaganja imovinom u odnosu na 2012. za 73,8 % te za 2014. u odnosu na 2013. više za 68,2 %.

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

Tablica broj 15

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Križevaca 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	67	66	66
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	40 798	40 621	40 621
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	69	70	64
2.	Površina stanova u m ²	3 179	3239	2 915
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 120 449	1 108 962	1 098 962

U 2012. do 2014. Grad je kupio kuću, a šest stanova na kojima postoji stanarsko pravo 2014. preneseno je Republici Hrvatskoj.

Grad također upravlja i raspolaže zemljištem površine 70 848 m² s 15 objekata na prostoru bivše vojarne na temelju ugovora o prijenosu prava građenja na 25 godina, koji su zaključeni s Republikom Hrvatskom.

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 su 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 su 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 na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 118.739.064,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 78.045.476,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 39.419.570,00 kn ili 50,5 %. Iskazana vrijednost zemljišta se odnosi na procijenjenu vrijednost zemljišta koje Grad posjeduje prema podacima katastra. Procjena zemljišta se provodi u skladu s Odlukom o knjigovodstvenoj cijeni građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Križevaca u kojoj su cijene zemljišta utvrđene po katastarskim općinama na temelju podataka Porezne uprave. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na ulaganja od konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave, na vrijednost građevinskih objekata koje je Grad stekao na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Križevci te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirani građevinski objekti, ceste i parkirališta, groblja i druge javne površine na kojima nije bilo ulaganja te poslovni objekti za koje nisu riješeni vlasnički odnosi. Vrijednost spomenute imovine nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Grad ne vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju zemljišta po vrsti, količini i vrijednosti. Podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine koncem 2014., iskazani u glavnoj knjizi, istovjetni su s podacima iskazanim u financijskim izvještajima. Godišnjim popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014., obuhvaćena je imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

U zemljišnim knjigama i katastru su kao vlasništvo Grada upisani građevinski objekti koji pripadaju Gradu i 70,0 % drugih nekretnina.

Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni. Nepotpuni upisi u zemljišnim knjigama i katastru se odnose na vatrogasne domove, nerazvrstane ceste i javne površine. Spomenute nekretnine se sastoje od velikog broja katastarskih čestica za koje Grad provodi postupke identificiranja, objedinjavanja, evidentiranja i usklađivanja podataka. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova nije donesen.

Gradsko vijeće je koncem 2011. donijelo Program raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca i nekretninama u vlasništvu gradskih ustanova, koji sadrži nazive nekretnina, podatke za njihovu identifikaciju (broj čestice, katastarska općina, zemljišnoknjižni uložak, površina, stvarno pravo) te podatke o namjenama i prijedloge daljnjeg raspolaganja. Spomenuti Program ne sadrži podatke o nekretninama koje su vanknjižno vlasništvo Grada i za koje je u tijeku rješavanje imovinsko-pravnih odnosa niti podatke o nekretninama bivše vojarne, kojima Grad upravlja na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske. 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 nije ustrojio registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti analitičku evidenciju nefinancijske imovine po vrsti količini i vrijednosti te popisom utvrditi stvarno stanje imovine, kojom Grad upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i 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 poslovnim knjigama.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Prema Programu raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca i nekretninama u vlasništvu Gradskih ustanova, nekretnine su podijeljene na perspektivne nekretnine, koje su namijenjene potrebama Grada (prometnice, parkirališta, parkovi, dječja igrališta i druge javne površine, građevine za javne namjene, stanovi, poslovni prostori) i neperspektivne nekretnine (nekretnine za koje ne postoji interes Grada i namijenjene su prodaji). Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Strategijom razvoja Grada Križevaca 2013. - 2018. predviđena su ulaganja u oblasti poljoprivrede, obrazovanja, kulture, sporta i sakralne objekte. U tijeku je izrada jedinstvene strategije upravljanja nekretninama. Načini izvješćivanja o raspolaganju i upravljanju imovinom nisu utvrđeni.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su Odlukom o uvjetima, mjerilima te postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Križevaca, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Križevaca, Odlukom o popisu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Križevaca koji su predmet kupoprodaje, Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca te Odlukom o osnivanju prava građenja na građevinskom zemljištu na području Gospodarske zone Gornji Čret.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Križevaca utvrđeni su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore. Također je utvrđena mogućnost davanja na korištenje poslovnih prostora, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada, proračunskim korisnicima Grada i državnog proračuna te drugim tijelima državne uprave bez provođenja javnog natječaja. Uvjeti, mjerila i postupci dodjele prostora spomenutim korisnicima nisu utvrđeni.

Programom raspolaganja gospodarskom zonom Gornji Čret utvrđeni su uvjeti i način prodaje odnosno zakupa zemljišta u poduzetničkoj zoni.

Kupnja, prodaja nekretnina, prodaja građevinskog zemljišta izvan poslovne zone, ustupanje prava građenja te davanje u zakup građevinskog zemljišta obavljano je na temelju pojedinačnih zaključaka gradonačelnika odnosno odluka gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nakon provedenih javnih natječaja. Spomenuti načini raspolaganja nekretninama nisu utvrđeni općim aktima. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Grada.

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

Donošenjem navedenih dokumenata Grad bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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

Grad je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 66 poslovnih prostora površine 40 621 m², 64 stana površine 2 915 m² i 1 098 962 m² građevinskog zemljišta. Namjena odnosno uporabna kategorija nekretnina nije utvrđena. Evidencija o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine nije ustrojena. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.532.806,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 785.704,00 kn i poslovnog prostora u iznosu 688.488,00 kn, najma stanova u iznosu 543.056,00 kn te zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 86.773,00 kn. U spomenutom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 262.383,00 kn i kuće u iznosu 411.648,00 kn.

Odluku o popisu poslovnih prostora u vlasništvu Grada Križevaca koji su predmet kupoprodaje, donijelo je Gradsko vijeće u srpnju 2012. Odlukom je utvrđena prodaja tri poslovna prostora, koji su u zakupu. Utvrđeno je da se kupnja poslovnih prostora ponudi zakupcima prije provođenja javnog natječaja za prodaju, po tržišnoj cijeni. Prije prodaje poslovnog prostora Grad nije utvrdio razloge prodaje. U skladu sa spomenutom Odlukom, Gradsko vijeće je u prosincu 2012. donijelo odluku o prodaji jednog poslovnog prostora površine 177 m² zakupcu trgovačkom društvu po cijeni 1.652.857,00 kn, koja je utvrđena na temelju procjene ovlaštene osobe. Plaćanje je ugovoreno u 12 jednakih mjesečnih obroka uz kamatu 4,0 % godišnje. Prema ugovoru o kupoprodaji zaključenom u siječnju 2013., ugovorena cijena je vezana uz promjene tečaja EUR na dan plaćanja. Prema planu otplate jedan obrok za plaćanje iznosi 18.866,00 EUR. Ugovoreni rok za plaćanje cjelokupnog iznosa je siječanj 2014. Kupac nije poštivao ugovorenu dinamiku plaćanja. Tijekom 2013. plaćeno je 688.488,00 kn. Grad je u nekoliko navrata uputio upozorenja kupcu da će raskinuti ugovor o kupoprodaji zbog neplaćanja. Ugovor nije raskinut. Prema rješenju Trgovačkog suda u Osijeku od 3. srpnja 2014., kojim je odobrena predstečajna nagodba između trgovačkog društva i vjerovnika, od ukupnih potraživanja Grada u iznosu 987.925,00 kn, utvrđeno je za otplatu 691.547,00 kn u 36 mjesečnih obroka, od kojih prvi dopijeva za plaćanje u srpnju 2015. U knjigovodstvenim evidencijama Grada potraživanja od kupca poslovnog prostora su koncem 2014. evidentirana u iznosu 883.317,00 kn.

Tijekom 2014. Grad je, nakon provedenog javnog natječaja, s Hrvatskim veterinarskim institutom, Zagreb (dalje u tekstu: Institut) zaključio ugovor o osnivanju prava građenja u dijelu zgrade površine 958 m² u kojoj je smještena podružnica Instituta – Veterinarski zavod Križevci.

Natječaju i zaključenju ugovora je prethodilo pismo namjere Instituta upućeno Gradu, u kojem Institut obrazlaže potrebu investicijskih ulaganja u zgradu u kojoj obavlja djelatnost. Provedeni su postupci javnog natječaja za osnivanje prava građenja. Institut je bio jedini ponuditelj. Pravo građenja je ustupljeno na 25 godina uz naknadu u iznosu 14.373,00 kn (1,05 kn/mjesečno). Prije zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, Grad kao vlasnik nekretnine ni na koji način nije upravljao niti raspolagao spomenutim prostorom.

Od 2012. do 2014. Grad je kupio nekretninu ukupne površine 662 m² (kuća 70 m² i dvor) u Gundulićevoj ulici za potrebe uređenja prometnice u skladu s detaljnim planom uređenja budućeg naselja po cijeni 262.383,00 kn i nekretninu (kuća, gospodarska zgrada i dvor) površine 924 m² u naselju Cubinec za smještaj triju obitelji slabijeg imovinskog stanja te mogućnosti izgradnje stanova za socijalne potrebe u budućnosti po cijeni 411.648,00 kn. Nekretnine su kupljene na temelju zaključka gradonačelnika i uz suglasnost gradskog vijeća. Cijene su utvrđene na temelju procjena vrijednosti nekretnina ovlaštene osobe. Do privođenja nekretnine u Gundulićevoj ulici namjeni za koju je kupljena, kuća je dodijeljena na korištenje udruzi.

Grad je s Republikom Hrvatskom od 2006. do 2013. zaključio ugovore o osnivanju prava građenja bez naknade na zemljištu u državnom vlasništvu, ukupne površine 70 848 m², na prostoru bivše vojarnje, za potrebe predškolskog odgoja, osnovnoškolskog, srednjoškolskog i visokoškolskog obrazovanja, kulture, socijalne skrbi, sporta, poduzetništva. U ugovoru nije naveden broj i površina građevinskih objekata na spomenutom zemljištu, a bilo je 15 objekata različitih namjena. Trajanje prava građenja je 25 godina. U roku tri godine Grad treba započeti planirane aktivnosti za izgradnju i rekonstrukciju objekata na spomenutom zemljištu. Ugovorom nije utvrđena obveza izvješćivanja Republike Hrvatske o upravljanju i raspolaganju spomenutim nekretninama. Do konca 2014. Grad je u skladu sa spomenutim ugovorom, nakon provedenih javnih natječaja na temelju odluka predstavničkog tijela, prava građenja na zemljištu i objektima površine 22 351 m² prenio na tri trgovačka društva i srednju školu radi izgradnje dječjeg vrtića, doma za starije osobe, poliklinike te zgrade i praktikuma (restorana) srednje škole. Investitorima izgradnje doma za starije osobe i poliklinike Grad je dao suglasnosti za uknjižbu prava zaloga na osnovanim pravima građenja, radi zaduživanja kod poslovnih banaka u iznosu 15.067.951,00 kn. Na zemljištu površine 23 451 m² predviđena je gradnja Razvojnog centra i tehnološkog parka, te se tijekom 2015. provode postupci natječaja za ustupanje radova na rekonstrukciji objekata. Na zemljištu sa zgradom i parkom u sklopu bivše vojarnje, površine 5 661 m², koje je 2009. Republika Hrvatska prenijela u vlasništvo Grada, izgrađena je zgrada knjižnice i Multimedijalni centar. Do privođenja namjeni objekti površine 2 276 m² dani su u zakup udruzi i poduzetnicima.

Grad je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 66 poslovnih prostora ukupne površine 40 621 m². Za vlastite potrebe koristi 12 poslovnih prostora površine 23 564 m². Od toga se na jedanaest društvenih domova, kojima upravljaju i raspoložu mjesni odbori pojedinih naselja, odnosi 22 796 m², a stručne službe koriste 768 m². Uvjeti i mjerila za raspolaganje društvenim domovima nisu utvrđeni i Grad nema podatke o njihovom korištenju. Proračunski i izvanproračunski korisnici gradskog, županijskog i državnog proračuna koriste 18 poslovnih prostora površine 6 810 m². Pet poslovnih prostora površine 200 m² koriste političke stranke i 14 poslovnih prostora površine 845 m² udruge uz plaćanje zakupnine.

U zakup drugim subjektima (trgovačkim društvima, obrtnicima, fizičkim osobama), dano je 17 poslovnih prostora površine 9 202 m² na temelju provedenih javnih natječaja.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Križevaca, 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, zaključeni su ugovori odnosno sporazumi o korištenju 43 poslovna prostora površine 10 702 m². Mjesečne zakupnine su utvrđene u iznosu 48.468,00 kn. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, za prostore u staroj gradskoj jezgri, zakupnina je utvrđena prema položaju, a za druge poslovne prostore početne visine zakupnina su utvrđene u različitim iznosima prema namjeni prostora odnosno djelatnosti zakupca. Za prostore izvan Križevaca zakupnina se smanjuje za 50,0 %.

Udrugama je dano na korištenje na temelju odluka gradonačelnika 14 poslovnih prostora i političkim strankama pet poslovnih prostora, bez provedenog javnog natječaja uz plaćanje zakupnine u iznosu 1,00 kn/m² u skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada. Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj, koje provode udruge, mogu se financirati između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave), koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, raspolažući sredstvima iz javnih izvora, primjenjuju kod 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. 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.

Ugovori o zakupu uz plaćanje zakupnine zaključeni su s proračunskim i izvanproračunskim korisnicima državnog i županijskog proračuna i drugim pravnim osobama koje su osnovane na temelju propisa za sedam poslovnih prostora. Sedam proračunskih korisnika županijskog i državnog proračuna koriste poslovne prostore površine 6 356 m² na temelju zaključaka i sporazuma iz ranijih godina, bez zaključenja ugovora i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Koncem 2014. Grad ima 64 stana ukupne površine 2 915 m². Iznajmljena su 54 stana, a deset stanova površine 495 m² se ne koristi. Zaštićenim najmoprimcima su iznajmljena 34 stana površine 1 421 m², 17 stanova površine 846 m² iznajmljeno je sa slobodno ugovorenom najamninom i tri stana su iznajmljena za službene potrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o uvjetima i mjerilima te postupku za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Križevaca. Za stanove koji se ne koriste u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Grad ima u najmu jedan stan površine 85 m² za potrebe zdravstvenog osoblja. Ugovorenu najamninu plaćaju stanari.

Od 2012. do 2014. Grad je trgovačkom društvu prodao 10 000 m² građevinskog zemljišta u poduzetničkoj zoni, a na 5 000 m² za dva trgovačka društva osnovano je pravo građenja na 25 godina. Za prodaju odnosno osnivanje prava građenja, u studenome 2013. proveden je javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i stvarnim pravima i Programa raspolaganja Gospodarskom zonom Gornji Čret. Odluke o prodaji zemljišta odnosno osnivanju prava građenja donijelo je gradsko vijeće. Ugovorena kupoprodajna cijena je utvrđena u iznosu 60,00 kn/m² ili ukupno 600.000,00 kn. Za osnivanje prava građenja utvrđena je mjesečna naknada 0,25 kn odnosno 0,30 kn ili 8.100,00 kn odnosno 9.000,00 kn godišnje.

Koncem 2014. Grad je raspolagao sa 1 098 962 m² građevinskog zemljišta. Program raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca i nekretninama u vlasništvu Gradskih ustanova iz 2011. sadrži podatke po katastarskim općinama o namjeni zemljišta prema načinu korištenja odnosno detaljnim planovima uređenja, te zemljištu koje za Grad nije perspektivno i namijenjeno je prodaji. Ukupna površina izgrađenog odnosno neizgrađenog građevinskog zemljišta nije definirana. Grad je tijekom 2013. i 2014., na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dao u zakup na pet godina ukupno 160 154 m² građevinskog zemljišta za namjene poljoprivrede. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 11.488,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže prije prodaje poslovnih prostora i stanova napraviti analizu potreba Grada odnosno razloge prodaje. Predlaže se davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Kod davanja 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 s političkim strankama ugovoriti ekonomsku cijenu zakupa.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima poduzeti aktivnosti za stavljanje stanova u funkciju prema utvrđenim potrebama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Grad je imao 40 zaposlenika (30 u upravnim odjelima, dva dužnosnika i osam osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru Upravnog odjela za stambeno-komunalne djelatnosti. Određena su dva zaposlenika za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama, postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

Općina Drnje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Drnje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Drnje je 29,66 km², a obuhvaća tri naselja s 1 863 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Drnje je razvrstana u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 19.388.819,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 12.923.903,00 kn ili 199,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 17.034.505,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.354.314,00 kn.

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

Tablica broj 16

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Drnje 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)	64.445,00	64.445,00	5.620.099,00
2.	Građevinski objekti	6.824.138,00	2.648.420,00	10.007.465,00
3.	Imovina u pripremi	804.439,00	859.595,00	859.595,00
4.	Druga imovina	545.350,00	545.577,00	547.346,00
	Ukupno	8.238.372,00	4.118.037,00	17.034.505,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Drnje koncem 2013. manja je za 4.120.335,00 kn ili 50,0 % u odnosu na 2012., a koncem 2014. veća je za 12.916.468,00 kn ili 313,7 % u odnosu na stanje koncem 2013. Povećanje vrijednosti nefinancijske imovine koncem 2014. u odnosu na stanje koncem 2013. najvećim dijelom se odnosi na evidentiranje u poslovnim knjigama nekretnina (građevinskih objekata i zemljišta) na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka, koje su u vlasništvu Općine Drnje, a nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. udjel građevinskih objekata je 58,7 %, zemljišta 33,0 %, imovine u pripremi 5,0 % i druge imovine 3,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, društvene domove, zgrade Općine, mrtvačnice i druge građevinske objekte. Vrijednost zemljišta odnosi se na poljoprivredno i građevinsko zemljište, a vrijednosti imovine u pripremi na izgradnju kanalizacije.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.145.425,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje stana) ostvareni su u iznosu 15.774,00 kn, što je 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 17

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanom Općine Drnje za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	43.400,00	14.800,00	14.300,00
2.	Prodaja stana	1.361,00	1.247,00	1.474,00
	Ukupno	44.761,00	16.047,00	15.774,00

Općina Drnje je od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanom ostvarila prihode za 2013. manje za 28.714,00 kn u odnosu na 2012., a u 2014. manje za 303,00 kn u odnosu na 2013.

U tablici broj 18 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Drnje.

Tablica broj 18

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta Općine Drnje 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	2 362	2 362	2 362
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	17 123	17 123	17 123

Općina Drnje je u lipnju 2012. i kolovozu 2014. podnijela Republici Hrvatskoj zahtjeve za darovanje nekretnina (zemljišta) u vlasništvo Općine Drnje, ukupne površine 108 269 m², u svrhu izgradnje poduzetničke zone i vatrogasnog spremišta za potrebe smještaja interventnog vatrogasnog vozila. Odgovori na zahtjeve za dodjelu nisu zaprimljeni.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Drnje koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 5.620.099,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 10.007.465,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost 17 poslovnih objekata se odnosi 7.697.400,00 kn, a na građevinsko zemljište (zemljište na kojem se nalaze groblja i drugo neizgrađeno građevinsko zemljište) 655.162,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Drnje kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Koprivnica te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Drnje riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema procjeni Općine Drnje u poslovnim knjigama je evidentirano preko 90,0 % nekretnina u odnosu na ukupan broj nekretnina u vlasništvu ili pod upravljanjem Općine Drnje, dok podaci o pojedinim nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni. U poslovnim knjigama evidentirane su javne površine koje su evidentirane u katastru i zemljišnim knjigama i ceste na kojima su obavljana ulaganja. Nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Drnje nisu evidentirane niti popisom imovine obuhvaćene odnose se na javne površine uz javne i nerazvrstane ceste (zelene površine na raskršćima) te nerazvrstane ceste. U svrhu evidentiranja svih nerazvrstanih u tijeku je izrada snimke izvedenog stanja i geodetskog elaborata izvedenog stanja za upis nerazvrstanih cesta u katastarski operat i zemljišne knjige. Općina Drnje je podnijela zahtjeve za legalizaciju te su za završene postupke geodetskom uredu predana rješenja o izvedenom stanju radi upisa u zemljišne knjige i ucrtavanja nekretnina u katastar. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa provode se kontinuirano i postupno, zbog visokih troškova obavljanja spomenutih poslova. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Drnje je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) osim za pojedina zemljišta koja ne sadrže podatke o površini zemljišta ili ne odgovaraju stvarnom stanju. 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 Drnje nije ustrojila registar imovine.

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

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, način i postupci raspolaganja nekretninama utvrđeni su i Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Drnje. Internim aktima nije utvrđeno raspolaganje i upravljanje poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, davanje poslovnih prostora na privremeno korištenje, stanova u najam, davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta te raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te druge načine raspolaganja).

Odluka je objavljena u Službenom glasniku Koprivničko-križevačke županije i na mrežnim stranicama Općine Drnje. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila. S obzirom da Općina Drnje nije raspolagala materijalno vrednijom imovinom, nije ni provodila javne rasprave o raspolaganju niti je zaprimila prijedloge mještana o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Drnje 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 urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Drnje 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 Drnje je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora ukupne površine 2 362 m² i građevinskim zemljištem površine 17 123 m². Općina Drnje nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina Drnje je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 72.500,00 kn i od prodaje jednog stana 4.082,00 kn. Građevinsko zemljište nije davala u zakup, koncesiju niti je na neki drugi način njime raspolagala.

Općina Drnje je koncem 2014. od ukupno 17 poslovnih prostora za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristila pet poslovnih prostora površine 1 125 m² (dvije zgrade Općine u kojima je smješten upravni odjel površine 442 m², dva društvena doma površine 662 m² te sabiralište mlijeka 21 m²). Jedan prostor površine 72 m² koristi proračunski korisnik Općine (dječji vrtić), jedan prostor površine 62 m² koristi Ured državne uprave (Matični ured), devet površine 1 017 m² koriste udruge, a jedan poslovni prostor površine 85 m² dan je u zakup uz ugovorenu zakupninu.

Poslovni prostori za potrebe dječjeg vrtića i Ureda državne uprave (Matičnog ureda) dani su na korištenje na temelju sporazuma o korištenju iz 2009., kojima su utvrđena međusobna prava i obveze, bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene prostore plaćaju korisnici. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Poslovni prostori dani su na korištenje različitim udrugama bez provedenog javnog natječaja, plaćanja zakupnine, donesenih odluka i zaključenih ugovora (osim za dva poslovna prostora za čije je korištenje zaključen Sporazum o korištenju odnosno ugovor o korištenju). Režijske troškove za poslovne prostore koji su dani udrugama na korištenje (osim za jedan poslovni prostor površine 20 m²) plaća Općina Drnje. 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 2014. u zakupu je bio jedan poslovni prostor površine 85 m² nakon provedenog javnog natječaja u skladu s Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora. Na temelju ugovora o zakupu ostvareni su prihodi u iznosu 14.300,00 kn. Poslovni prostor dan je u zakup trgovačkom društvu uz mjesečnu zakupninu u iznosu 1.300,00 kn. Tijekom promatranog razdoblja nije bilo prodaje niti stjecanja poslovnih prostora.

Koncem 2014. Općina Drnje u svom vlasništvu nema stanove, ali je ostvarila prihode od prodaje stana površine 35 m² u iznosu 1.474,00 kn na temelju ugovora o prodaji iz 1997. Ugovorena je prodajna cijena u iznosu 31.979,00 kn uz obročnu otplatu.

Općina Drnje je koncem 2014. raspolagala s 17 123 m² građevinskog zemljišta od čega je 15 231 m² namijenjeno potrebama Općine Drnje i nalazi se unutar građevinskog područja naselja. Odnosi se na zemljište na kojem se nalaze groblja i na druga neizgrađena zemljišta u vlasništvu Općine Drnje. Od 2012. do 2014. Općina Drnje nije prodavala, davala u zakup ili najam građevinsko zemljište niti zaključivala ugovore o pravu građenja.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Drnje upravlja i raspolaze i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Drnje je imala devet zaposlenika (sedam u jedinstvenom upravnom odjelu). Pored navedenih zaposlenika, Općina Drnje sufinancira naknadu gerontodomačice i komunalnog redara. 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 Đelekovec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Đelekovec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Đelekovec je 25,89 km², a obuhvaća dva naselja s 1 533 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Đelekovec je razvrstana u III. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iznosi 6.982.237,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 112.226,00 kn ili 1,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 6.267.049,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 715.188,00 kn.

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

Tablica broj 19

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Đelekovec 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)	85.628,00	85.628,00	85.628,00
2.	Građevinski objekti	3.337.264,00	5.075.682,00	5.346.847,00
3.	Imovina u pripremi	2.615.965,00	821.291,00	555.921,00
4.	Druga imovina	216.155,00	261.268,00	278.653,00
	Ukupno	6.255.012,00	6.243.869,00	6.267.049,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Đelekovec koncem 2013. manja je u odnosu na stanje imovine koncem 2012. za 11.143,00 kn ili 0,2 %, a koncem 2014. u odnosu na stanje koncem 2013. veća je za 23.180,00 kn ili 0,4 %. Povećanje vrijednosti građevinskih objekata u 2013. uz istodobno smanjenje vrijednosti imovine u pripremi odnosi se na stavljanje u upotrebu zgrade dječjeg vrtića.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. udjel građevinskih objekata je 85,3 %, imovine u pripremi 8,9 %, zemljišta 1,4 % i druge imovine 4,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine, zgradu proračunskog korisnika (dječji vrtić) te sportske i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi se odnosi na ulaganja u odlagalište otpada, sportske objekte i nerazvrstane ceste čija je izgradnja u tijeku, a zemljište na građevinsko zemljište (zemljište na kojem se nalaze groblja i drugo neizgrađeno građevinsko zemljište).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 1.902.013,00 kn. Prihodi od zakupa jednog poslovnog prostora površine 174 m² ostvareni su za 2012. iznosu 8.138,00 kn, a za 2013. i 2014. nisu ostvareni.

U tablici broj 20 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Đelekovec.

Tablica broj 20

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Đelekovec 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	7	7
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 185	2 446	2 446
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	8 392	8 392	8 392

Povećanje broja poslovnih prostora u 2013. u odnosu na 2012. odnosi se na izgrađenu zgradu dječjeg vrtića.

U kolovozu 2011. Općina Đelekovec je podnijela Agenciji za upravljanje državnom imovinom zahtjev za pokretanjem postupka darovanja dvaju nekretnina (zemljišta) ukupne površine 348 950 m² za potrebe formiranja poduzetničke zone. Odgovor navedene Agencije nije zaprimljen.

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 Đelekovec koncem 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 5.346.847,00 kn i zemljišta u iznosu 85.628,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 3.115.266,00 kn ili 58,3 %, a vrijednost 8 392 m² građevinskog zemljišta je 85.628,00 kn. Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama, odnosi se na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Đelekovec kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Koprivnica te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Đelekovec riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

Prema procijeni Općine Đelekovec u poslovnim knjigama evidentirano je 70,0 % nekretnina u odnosu na ukupan broj nekretnina u vlasništvu ili kojima upravlja Općina Đelekovec. U poslovnim knjigama nije evidentiran poslovni prostor u Imbriovcu, vatrogasno spremište, naslijeđena nekretnina kao ošasna imovina, sve zelene i javne površine koje Općina Đelekovec održava prema programu održavanja te nerazvrstane ceste. Za spomenute nekretnine nije utvrđena procijenjena vrijednost. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

U pojedinim slučajevima stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru (primjerice pojedine nekretnine vode se kao pašnjaci ili livade dok su iste u naravi građevinski objekti). Pojedini objekti u vlasništvu Općine Đelekovec, za koje je završen postupak legalizacije, Općina će upisati vlasništvo u zemljišne knjige tijekom 2015. Općina Đelekovec je procijenila da je vlasništvo uređeno za 40,0 % nekretnina odnosno posjed za približno 60,0 % nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje joj pripadaju odnosno trebaju pripadati. Podaci za pojedine nekretnine u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni, a plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa nije donesen. Općina Đelekovec nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti za evidentiranje imovine u poslovnim knjigama Općina Đelekovec ne provodi.

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

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. 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 obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Đelekovec upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Đelekovec u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini Đelekovec te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Đelekovec na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Đelekovec raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Đelekovec je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore na korištenje bez naknade.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Đelekovec i Odlukom o uvjetima i postupku prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Đelekovec (objekata i izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta). Za prodaju nekretnina (objekti i građevinsko zemljište) utvrđeno je da će se prodaja obaviti putem javnog natječaja. Početnu cijenu utvrđuje općinski načelnik, a koja ne može biti manja od utvrđene tržišne cijene. Odlukom nije propisan način utvrđivanja tržišne cijene, dok za prodaju nekretnina nije utvrđen postupak za slučaj da se nekretnina u prvom pokušaju ne proda.

Početna prodajna cijena u iznosu 1,00 kn može se utvrditi u slučajevima ublažavanja posljedica depopulacijskih procesa i smanjenja broja stanovništva. Postupak darovanja, prava građenja i zamjene zemljišta odnosno tko i na koji način može zatražiti nekretninu, te mjerila i kriteriji dodjele nisu utvrđeni. Internim aktima nije utvrđeno davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta, davanje na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima te raspolaganje nekretninama (kupnja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te druge načine raspolaganja).

Interne akte i pojedinačne odluke tijela Općine Đelekovec vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuje u Službenom glasniku Koprivničko-križevačke županije i na oglasnoj ploči. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

Mještanima Općine Đelekovec je omogućeno davanje prijedloga o upravljanju i raspolaganju materijalno vrednijom imovinom putem Jedinственog upravnog odjela ili elektroničke pošte.

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 Đelekovec te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Nadalje se predlaže urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Donošenjem navedenih dokumenata Općina Đelekovec 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 Đelekovec je koncem 2014. upravljala sa sedam poslovnih prostora ukupne površine 2 446 m² (od toga jedan poslovni prostor površine 174 m² nije evidentiran u poslovnim knjigama) i knjigovodstvene vrijednosti 3.115.266,00 kn i građevinskim zemljištem površine 8 392 m². Općina Đelekovec nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina Đelekovec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa jednog poslovnog prostora u iznosu 8.138,00 kn. Tijekom promatranog razdoblja nije prodavala, davala u zakup ili najam građevinsko zemljište niti zaključivala ugovore o pravu građenja.

Općina Đelekovec je koncem 2014. za potrebe stručnih službi koristila prostor poslovne zgrade u koju su smješteni upravni odjeli površine 255 m² te dva društvena doma ukupne površine 870 m².

Jedan prostor površine 261 m² koristi proračunski korisnik_(dječji vrtić), a dva površine 886 m² koriste udruge. Poslovni prostor površine 174 m² je izvan upotrebe jer su potrebna ulaganja da bi se stavio u funkciju. Prema navodima Općine Đelekovec, za zakup prostora nema interesa te se stoga aktivnosti za povećanje njegove iskoristivosti ne poduzimaju.

Poslovni prostor je dan dječjem vrtiću na korištenje bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. U lipnju 2015. zaključen je ugovor te je ugovoreno korištenje poslovnog prostora bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik.

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

Poslovni prostori koje koriste udruge odnose se na prostore koje koriste dva lokalna nogometna kluba.

Za korištenje jednog sportskog objekta površine 667 m² zaključen je u veljači 2012. ugovor o korištenju. Prema ugovoru zakupnik snosi režijske troškove te može poslovni prostor i dijelove poslovnog prostora dati u podzakup. Prema odredbi članka 69. Zakona o sportu, upravljanje javnim sportskim građevinama može se povjeriti i sportskim klubovima i savezima, sportskoj zajednici, ustanovama i trgovačkim društvima registriranim za obavljanje sportske djelatnosti upravljanja i održavanja sportskih građevina. Drugi poslovni prostor površine 219 m² udruga koristi na temelju Odluke općinskog vijeća iz 2014. bez plaćanja režijskih troškova i zaključenog ugovora, kojim bi se utvrdila međusobna prava i obveze. 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 raspoloživi sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina Đelekovec od 2012. do 2014. nije davala poslovne prostore u zakup. U 2012. u zakupu je bio jedan poslovni prostor površine 174 m² nakon javnog natječaja provedenog ranijih godina u skladu s Odlukom o uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine te su u 2012. ostvareni prihodi u iznosu 8.138,00 kn. S obzirom da je zakupoprimac u svibnju 2013. prestao poslovati, ugovor o zakupu, koji je bio zaključen do travnja 2016., je raskinut.

Koncem 2014. Općina Đelekovec je raspolagala s 8 392 m² građevinskog zemljišta od čega se 7 661 m² odnosi na zemljište na kojem se nalaze dva groblja, a 731 m² se odnosi na građevinsko zemljište koje je Općina Đelekovec naslijedila 2008. i kojem još nije utvrđena namjena. Od 2012. do 2014. Općina Đelekovec je, na temelju Odluka općinskog vijeća o priznanju prava vlasništva, zaključila četiri ugovora o darovanju nekretnina ukupne površine 2 446 m². Tijekom promatranog razdoblja Općina Đelekovec nije prodavala, davala u zakup ili najam građevinsko zemljište niti zaključivala ugovore o pravu građenja.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže utvrditi namjenu nekretnina kojima Općina Đelekovec upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Đelekovec i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Đelekovec je imala pet zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu i zaposlenika na javnim radovima). Sporazumom o osnivanju zajedničke službe komunalnog redarstva, komunalni radar zaposlen u upravnom odjelu Općine Đelekovec obavlja poslove komunalnog redarstva i na području još dvije susjedne Općine. 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 Ferdinandovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Ferdinandovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Ferdinandovac je 49,25 km², a obuhvaća dva naselja s 1 750 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Ferdinandovac je razvrstana u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 11.696.313,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 223.589,00 kn ili 1,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.116.765,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 579.548,00 kn.

U tablici broj 21 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Ferdinandovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 21

Vrijednosti nefinancijske imovine Općine Ferdinandovac
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)	340.372,00	340.372,00	340.372,00
2.	Građevinski objekti	4.157.073,00	9.735.815,00	9.711.057,00
3.	Imovina u pripremi	5.677.440,00	910.234,00	810.234,00
4.	Druga imovina	184.762,00	196.207,00	255.102,00
	Ukupno	10.359.647,00	11.182.628,00	11.116.765,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ferdinandovac koncem 2013. veća je u odnosu na stanje koncem 2012. za 822.981,00 kn ili 7,9 %, a koncem 2014. manja je za 65.863,00 kn ili 0,6 % u odnosu na stanje koncem 2013.

U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti imaju udjel 87,4 %, imovina u pripremi 7,3 %, zemljište 3,1 % i druga imovina 2,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, stanove, mjesne domove, zgradu Općine te sportske i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju kanalizacije i uređenje odlagališta otpada čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.348.612,00 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 stana) ostvareni su u iznosu 25.492,00 kn ili 0,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 22 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Ferdinandovac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 22

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	37.003,00	33.298,00	24.692,00
2.	Najam stanova	600,00	0,00	800,00
	Ukupno	37.603,00	33.298,00	25.492,00

Općina Ferdinandovac je od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima ostvarila prihode za 2013. manje za 4.305,00 kn u odnosu na 2012., a u 2014. manje za 7.806,00 kn u odnosu na 2013.

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

Tablica broj 23

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	26	26	26
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	7 186	7 186	7 186
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	3	3	3
2.	Površina stanova u m ²	205	205	205
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	25 072	25 072	25 072

Općina Ferdinandovac je od 2000. godine u više navrata podnijela Republici Hrvatskoj zahtjeve za dodjelu prava korištenja odnosno zahtjeve za pokretanjem postupaka darovanja dviju nekretnina (bivših karaula) ukupne površine 22 126 m² za rekreativno-zdravstvene potrebe i potrebe udruga s područja Općine Ferdinandovac. Odgovor na zahtjeve za dodjelu navedenih nekretnina nije zaprimljen.

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 Ferdinandovac koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 340.372,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 9.711.057,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 1.361.600,00 kn ili 14,0 %, a na vrijednost građevinskog zemljišta (zemljišta za poduzetničku zonu, pročistač i drugo građevinsko zemljište) 175.724,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Ferdinandovac kao jedinice lokalne samouprave, dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Đurđevac te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Ferdinandovac riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema procjeni Općine Ferdinandovac u poslovnim knjigama je evidentirano 30,0 % nekretnina koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Ferdinandovac u odnosu na ukupne, dok podaci o većini nekretnina, neovisno jesu li ili nisu evidentirane u poslovnim knjigama, u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni. U poslovnim knjigama nije evidentiran jedan poslovni prostor (ugostiteljski objekt), nedovršeni stan u zgradi dječjeg vrtića, dio poljoprivrednog zemljišta koje je naslijeđeno od bivše Mjesne zajednice Ferdinandovac ili je razdiobom pripalo Općini Ferdinandovac nakon podjele imovine bivše Općine Đurđevac, zemljište na kojem se nalazi groblje, naslijeđene nekretnine (ošasna imovina), zelene i javne površine koje Općina Ferdinandovac održava prema programu održavanja komunalne infrastrukture te nerazvrstane ceste. Vrijednost spomenutih nekretnina nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. U pojedinim slučajevima (Zdravstvena ambulanta u Ferdinandovcu, stara škola u Brodiću) stvarno stanje nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Prema procjeni Općine Ferdinandovac do konca 2014. uređen je posjed za približno 90,0 % nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju ili trebaju pripadati Općini Ferdinandovac. Postotak upisanih nekretnina u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine Ferdinandovac u odnosu na ukupan broj nekretnina koje joj pripadaju odnosno trebaju pripadati, Općina nije u mogućnosti procijeniti. Općina Ferdinandovac nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U svrhu evidentiranja nerazvrstanih cesta u poslovne knjige Općine Ferdinandovac u tijeku je izrada geodetskih elaborata radi usklađivanja katastarskih i zemljišno-knjižnih podataka odnosno površina nerazvrstanih cesta. Općina Ferdinandovac ne provodi aktivnosti za evidentiranje preostalih nekretnina u poslovne knjige, a plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donijela.

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

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. 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. Revizijom je utvrđeno da nije popisano zemljište predviđeno za izgradnju pročistača otpadnih voda u vrijednosti 9.890,00 kn koje je evidentirano u poslovnim knjigama.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Ferdinandovac upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Nadalje predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Ferdinandovac u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini Ferdinandovac te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Ferdinandovac na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Ferdinandovac 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 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 Općine Ferdinandovac, 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 Ferdinandovac nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Ferdinandovac je od 2012. do 2014. dala stan u najam.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, način i postupci raspolaganja nekretninama utvrđeni su i internim aktima Općine Ferdinandovac odnosno Odlukom o visini zakupnine poslovnog prostora prema namjenama u vlasništvu Općine i Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u Društvenom domu u Brodiću. Spomenutim odlukama utvrđene su cijene zakupa za pojedine poslovne prostore, ovisno o namjeni odnosno uvjeti za davanje u zakup poslovnog prostora u Društvenom domu. Internim aktima nije utvrđeno raspolaganje i upravljanje svim poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, davanje poslovnih prostora u zakup i na privremeno korištenje, stanova u najam, davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta te raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te druge načine raspolaganja).

Interni akti Općine Ferdinandovac vezani uz upravljanje i raspolaganje dijelom imovine objavljeni su u Službenom glasniku Koprivničko-križevačke županije. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) Općina Ferdinandovac nije utvrdila.

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 Ferdinandovac, 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 urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Donošenjem navedenih dokumenata Općina Ferdinandovac 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 Ferdinandovac je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 26 poslovnih prostora ukupne površine 7 186 m², tri stana površine 205 m² i građevinskim zemljištem površine 25 072 m². Općina Ferdinandovac nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina Ferdinandovac je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa pet poslovnih prostora u iznosu 94.993,00 kn i od najma jednog stana 800,00 kn. Građevinsko zemljište nije davala u zakup, koncesiju niti je na drugi način njime raspolagala.

Općina Ferdinandovac za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi pet prostora površine 1 217 m² (zgradu Općine u kojoj su smješteni upravni odjeli površine 250 m², društveni dom površine 552 m², spremište i vatrogasni centar površine 311 m² te mosnu vagu sa zgradom površine 104 m²), jedan površine 138 m² koristi korisnik županijskog proračuna, jedan površine 37 m² koriste političke stranke, deset površine 842 m² koriste udruge, a pet poslovnih prostora dano je u zakup uz ugovorenu zakupninu. Četiri poslovna prostora ukupne površine 4 800 m² su izvan uporabe. Za tri poslovna prostora površine 167 m² nema zainteresiranih za zakup, a poslovni prostor (stara škola Brodić) je u ruševnom stanju i aktivnosti za povećanje njegove iskoristivosti se ne provode.

Poslovni prostor proračunskom korisniku županijskog proračuna (domu zdravlja) dan je na korištenje bez zaključenog ugovora, kojim bi se uredila međusobna prava i obveze i 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 općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Deset poslovnih prostora dano je na korištenje raznim udrugama, a jedan poslovni prostor političkim strankama bez provedenog javnog natječaja, bez plaćanja zakupnine, zaključenih ugovora i bez donesenih odluka (za jedan poslovni prostor koji je dan na korištenje lokalnom nogometnom klubu odluka je donesena 2001. na pet godina, a za nastavak korištenja odluka nije donesena). Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina Ferdinandovac. 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. Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14), propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim Zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog, propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano, te predstavlja nedopušteni način financiranja.

U 2014. u zakupu je bilo pet poslovnih prostora površine 152 m² bez provedenih javnih natječaja. Ostvareni su prihodi u iznosu 24.692,00 kn na temelju pet ugovora o zakupu. Jedan zakupac u zakupu ima dva poslovna prostora, a drugi (poslovna banka) je u zakupu dijela poslovnog prostora (za smještaj bankomata površine 1 m²) koji je dan u zakup trećem zakupcu. Za jedan poslovni prostor površine 18 m² koji je dan u zakup, ugovor o zakupu je zaključen u studenome 2000. na pet godina. Po isteku ugovora, u travnju 2006., Općina Ferdinandovac je zakupoprimcu uputila poziv za dostavu novog ugovora na potpis i ovjeru, međutim do vremena obavljanja revizije ugovor nije dostavljen, a zakupoprimac je i nadalje u zakupu poslovnog prostora i uredno plaća zakupninu. Poslovni prostori dani su u zakup trgovačkim društvima uz ukupnu mjesečnu zakupninu u iznosu 2.860,00 kn. Od 2012. do 2014. nije bilo prodaje niti stjecanja poslovnih prostora.

Koncem 2014. Općina Ferdinandovac je upravljala i raspolagala s tri stana ukupne površine 205 m². Stan površine 79 m² dan je u najam 2014. za službene potrebe (liječnik), stan površine 58 m² je prazan, a stan površine 68 m² je nedovršen. Prihodi od najma stana u 2014. su ostvareni u iznosu 800,00 kn na temelju ugovora o najmu zaključenog u travnju 2014. Najamnina je ugovorena u mjesečnom iznosu 100,00 kn. Za davanje stana u najam nije donesena odluka predstavničkog tijela.

Općina Ferdinandovac je koncem 2014. raspolagala s 25 072 m² građevinskog zemljišta. Građevinsko zemljište odnosi se na zemljište predviđeno za poduzetničku zonu, izgradnju pročistača te na druga neizgrađena građevinska zemljišta za koja nije utvrđena namjena. Od 2012. do 2014. Općina Ferdinandovac nije prodavala, davala u zakup ili najam građevinsko zemljište niti zaključivala ugovore o pravu građenja.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Ferdinandovac upravlja i raspolaze i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Ferdinandovac i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Ferdinandovac je imala osam zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, dva u vlastitom komunalnom pogonu, dužnosnika i osobu 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 Gola

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Gola kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Gola je 76,33 km², a obuhvaća pet naselja s 2 431 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Gola je razvrstana u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 37.514.524,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.016.523,00 kn ili 2,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 35.361.887,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.152.637,00 kn.

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

Tablica broj 24

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gola 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)	114.370,00	114.370,00	114.370,00
2.	Građevinski objekti	30.882.179,00	28.138.780,00	30.222.022,00
3.	Imovina u pripremi	394.051,00	405.021,00	405.021,00
4.	Druga imovina	4.419.408,00	4.404.769,00	4.620.474,00
	Ukupno	35.810.008,00	33.062.940,00	35.361.887,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gola koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 2.747.068,00 kn ili 7,7 %, a koncem 2014. u odnosu na stanje koncem 2013. veća je za 2.298.947,00 kn ili 7,0 %. Povećanje vrijednosti građevinskih objekata u 2014. se odnosi na ulaganja u dječji vrtić, komunalnu infrastrukturu (ceste i vodovod), pješačke staze i drugo.

U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti imaju udjel 85,5 %, imovina u pripremi 1,1 %, zemljište 0,3 % i druga imovina 13,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, stanove, uredske objekte, mrtvačnice, sportsku dvoranu, pješačke staze i parkirališta te druge građevinske objekte. Osim spomenutoga, u okviru vrijednosti građevinskih objekata evidentirana je i vrijednost dječjeg vrtića iako njegova izgradnja nije završila i trebao je biti evidentiran na računima imovine u pripremi. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu i nematerijalnu imovnu, a imovina u pripremi na izgradnju kanalizacije.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 8.157.563,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od najma dva stana) ostvareni su u iznosu 4.577,00 kn ili 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka. Općina Gola je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima u ukupnom iznosu 7.997,00 kn.

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

Tablica broj 25

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	13	13	13
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 463	4 463	4 463
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	107	107	107
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	68 455

Podatke o površinama građevinskog zemljišta kojim je raspolagala koncem 2012. i 2013. Općina Gola nije dostavila.

Za potrebe odlaganja otpada Općina Gola koristi zemljište koje je u vlasništvu Republike Hrvatske. Za spomenuto zemljište Općina Gola je u nekoliko navrata od 2007. pokušavala od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom ishoditi pravo korištenja odnosno pravo gradnje za sanaciju odlagališta. Pravo korištenja odnosno građenja Općina Gola nije dobila niti su joj spomenute nekretnine dodijeljene na neki drugi način. Osim toga, Općina Gola od 2013. upućuje Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom zahtjeve za otkup ili darovanje nekretnine na kojoj je izgrađena otkupna stanica mlijeka, a od kolovoza 2014. upućuje zahtjeve za dodjelu ili otkup sedam nekretnina za potrebe razvoja lovstva i očuvanja životinjske raznolikosti na području Općine Gola. Za nekretninu na kojoj je izgrađeno sabiralište mlijeka do vremena obavljanja revizije nije dobiven odgovor dok je za preostale nekretnine zaprimljeno mišljenje da raspolaganje s predmetnim zemljištem nije moguće s obzirom da je na predmetnim nekretninama, na temelju nalogu Ministarstva pravosuđa i uprave, zabilježena zabrana otuđenja i opterećenja spomenutih nekretnina.

Za društveni dom u Otočki u zemljišnim knjigama upisano je vlasništvo Općine Gola (suvlasnički dio 30/32) te dvije fizičke osobe (svaka po 1/32 suvlasničkog dijela). Na suvlasničkom dijelu jedne fizičke osobe upisane su dvije hipoteke u korist jedne poslovne banke.

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 su 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 su 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 Gola koncem 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 114.370,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 30.222.022,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata odnosi se 11.496.347,00 kn ili 38,0 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Gola kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Koprivnica te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Gola riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Općina Gola nije u mogućnosti procijeniti postotak evidentiranih nekretnina u poslovnim knjigama u odnosu na ukupan broj nekretnina u njenom vlasništvu ili pod njenim upravljanjem. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Gola neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko-pravni odnosi, a odnose se na zemljišta na kojima se nalaze groblja u tri naselja Općine Gola, zemljište na kojem se nalazi nogometno igralište, jedan stan, sve zelene i javne površine koje Općina Gola održava prema programu održavanja komunalne infrastrukture te nerazvrstane ceste. Aktivnosti evidentiranja preostalih nekretnina u poslovne knjige se ne provode zbog nedostatnih financijskih sredstava potrebnih za ugovaranje usluga procjene imovine. Od 2012. do 2014. nije bilo evidentiranja imovine koja do tada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama te nije bilo procjena vrijednosti imovine. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. U poslovnim knjigama i popisu imovine evidentirane su samo ceste na kojima su obavljena ulaganja. Općina Gola nije u mogućnosti procijeniti koliki je postotak nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje joj pripadaju odnosno trebaju pripadati u zemljišnim knjigama upisan kao vlasništvo Općine Gola. Ne provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i nije donijela plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja. Sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Gola, neovisno jesu li evidentirane u poslovnim knjigama, nisu upisane u katastru kao posjed Općine Gola i ne provode se aktivnosti za njihov upis. Također, podaci o pojedinim nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni.

Općina Gola nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Nekretnine su u poslovnim knjigama evidentirane po vrsti i vrijednosti, a podaci o površini zemljišta su evidentirani samo u popisnoj listi zemljišta.

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

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je godišnji popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nerazvrstane ceste i dio nekretnina (stan) i zemljišta (na kojem se nalaze groblja i nogometno igralište) koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Odluka o usklađenju stvarnog stanja sa stanjem koje je utvrđeno popisom nije donesena.

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Gola je od 2012. do 2014. davala stanove u najam i poslovne prostore na korištenje bez naknade.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, način i postupci raspolaganja nekretninama utvrđeni su i Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Gola. Za povremeno korištenje četiri društvena doma donesene su četiri odluke za korištenje domova kojima su utvrđeni uvjeti i načini korištenja. Internim aktima nije utvrđeno raspolaganje i upravljanje poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, davanje stanova u najam, davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta te raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te druge načine raspolaganja).

Interni akti Općine Gola vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom nisu objavljeni. Javne rasprave prije donošenja odluka o upravljanju i raspolaganju materijalno vrednijom imovinom Općina Gola nije provodila. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

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 Gola 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 urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Gola 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 Gola je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 13 poslovnih prostora ukupne površine 4 463 m² (od toga za jedan poslovni prostor nema podatke o površini), dva stana površine 107 m² i građevinskim zemljištem površine 68 455 m² (prema podacima iz popisa zemljišta koji je sastavila inventurna komisija). Općina Gola nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina Gola je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od najma stanova u iznosu 7.997,00 kn. Nije prodavala niti stjecala poslovne prostore i stanove, a građevinsko zemljište nije davala u zakup, koncesiju niti je na neki drugi način njime raspolagala.

Za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga Općina Gola koristi šest prostora površine 1 812 m² (zgradu Općine u kojoj su smješteni upravni odjeli površine 174 m², četiri društvena doma površine 1 157 m² te galeriju površine 481 m²), jedan površine 1 471 m² koristi proračunski korisnik Županijskog proračuna, jedan poslovni prostor, za koji Općina Gola nema podatke o površini, koristi liječnik, a tri prostora površine 166 m² koriste udruge. Dva poslovna prostora ukupne površine 1 013 m² su izvan uporabe od kojih je jedan (skladište u Goli) dotrajavao i nije pogodan za davanje u zakup, dok je drugi prazan jer nema zainteresiranih za zakup.

Poslovni prostor proračunskom korisniku županijskog proračuna (osnovnoj školi) dan je na korištenje na temelju Odluke općinskog vijeća iz siječnja 2011. i zaključenog ugovora iz ožujka 2011. Ugovoreno je korištenje sportske dvorane (pravo vlasništva) bez naknade uz plaćanje režijskih troškova i troškova održavanja. Poslovni prostor (zgrada ambulante u Ždali) dan je na korištenje za potrebe liječnika bez zaključenog ugovora, kojim bi se utvrdila međusobna prava i obveze i plaćanja zakupnine, a režijske troškove podmiruje Općina Gola. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Tri poslovna prostora ukupne površine 166 m², dana su na korištenje raznim udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Od toga, za korištenje dva poslovna prostora Općina Gola je s udrugama zaključila ugovore o korištenju bez naknade, dok za korištenje jednog poslovnog prostora ugovor, kojim bi se utvrdila međusobna prava i obveze, nije zaključen. Režijske troškove za prostore dane udrugama na korištenje podmiruje Općina Gola. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Koncem 2014. Općina Gola je upravljala i raspolagala s dva stana ukupne površine 107 m² koji su dani u najam po tržišnim uvjetima. Prihodi od najma stanova u 2014. su ostvareni u iznosu 4.577,00 kn na temelju dva ugovora o najmu zaključenih u kolovozu 2012. i svibnju 2014. na neodređeno vrijeme odnosno na dvije godine. Mjesečna najamnina je ugovorena u iznosu 535,00 kn.

Općina Gola je koncem 2014. raspolagala sa 68 455 m² građevinskog zemljišta. Podaci o površinama iskazani su prema podacima iz popisa imovine (zemljišta) i podacima upisanim u zemljišnim knjigama. Građevinsko zemljište odnosi se na zemljište predviđeno za pročistač, zemljišta na kojem se nalaze tri groblja, igralište, parkovi, parkirališta, sabiralište mlijeka te na druga neizgrađena građevinska zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Gola 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 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 Gola i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Gola je imala sedam zaposlenika (šest zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. Općina Gola je u lipnju 2012. donijela pisane procedure za upravljanje imovinom (proces i postupak upravljanja imovinom). Procesom upravljanja utvrđeni su ciljevi, glavni rizici, opis procesa i resursi za realizaciju procesa a postupkom upravljanja imovinom svrha i cilj postupka, područje primjene, odgovornosti i ovlaštenja te zakonski i pod zakonski okvir.

Općina Gornja Rijeka

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Gornja Rijeka kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Gornja Rijeka je 32,72 km², a obuhvaća 14 naselja s 1 779 stanovnika. Općina Gornja Rijeka pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi. Prema stupnju razvijenosti Općina Gornja Rijeka je razvrstana u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 10.608.076,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 890.660,00 kn ili 9,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 8.726.337,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.881.739,00 kn.

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

Tablica broj 26

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gornja Rijeka 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)	630.400,00	630.400,00	630.400,00
2.	Građevinski objekti	7.206.509,00	7.769.184,00	7.302.401,00
3.	Druga imovina	488.789,00	649.822,00	793.536,00
	Ukupno	8.325.698,00	8.449.406,00	8.726.337,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gornja Rijeka koncem 2013. veća je u odnosu na stanje koncem 2012. za 123.708,00 kn ili 1,5 %, a koncem 2014. u odnosu na stanje koncem 2013. za 276.931,00 kn ili 3,3 %. U strukturi nefinancijske imovine udjel građevinskih objekata je 83,7 %, zemljišta 7,2 % i druge imovine 9,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesni dom, zgradu Općine, zgrade poduzetničkog inkubatora, zgradu odmarališta te sportske i druge građevinske objekte. Zemljište se odnosi na poljoprivredno i građevinsko zemljište, a druga imovina na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.533.316,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zakupa građevinskog zemljišta) ostvareni su u iznosu 93.525,00 kn ili 2,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 27

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	33.547,00	44.903,00	90.791,00
2.	Zakup zemljišta	4.100,00	4.100,00	2.734,00
	Ukupno	37.647,00	49.003,00	93.525,00

Općina Gornja Rijeka je od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem ostvarila prihode za 2013. veće za 11.356,00 kn u odnosu na 2012., a u 2014. veće za 44.522,00 kn u odnosu na 2013.

U tablici broj 28 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Gornja Rijeka.

Tablica broj 28

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Gornja Rijeka 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	1 883	1 883	1 883
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	32 069	32 069	32 069

Općina Gornja Rijeka je u siječnju 2013. podnijela Republici Hrvatskoj (Agenciji za upravljanje državnom imovinom) zahtjev za pokretanjem postupka darovanja dijela nekretnine (dvorište i dio zgrade) ukupne površine 119 m² u vlasništvo Općine Gornja Rijeka za potrebe uređenja tri poslovna prostora koji se nalaze unutar poslovne zgrade (poduzetničkog inkubatora), a predviđeni su za iznajmljivanje poduzetnicima. Općina Gornja Rijeka u dva navrata na temelju zahtjeva Agencije dopunjavala je potrebnu dokumentaciju za darovanje, ali odgovor na zahtjev za dodjelu nije zaprimila. Općina Gornja Rijeka je u travnju 2014. pokrenula šest sudskih postupaka radi upisa prava vlasništva na 22 katastarske čestice na području tri katastarske općine.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige su 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 Gornja Rijeka koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 630.400,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.302.401,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 4.267.073,00 kn ili 58,4 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Gornja Rijeka kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju Sporazuma o podjeli imovine, prava i obveza koji je Općina Gornja Rijeka zaključila s Općinom Sveti Petar Orehovec odnosno podjele imovine Općine Sveti Petar Orehovec te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Gornja Rijeka riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Općina Gornja Rijeka je procijenila da je u poslovnim knjigama evidentirano 60,0 % nekretnina u odnosu na ukupan broj nekretnina u vlasništvu ili pod upravljanjem Općine Gornja Rijeka. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Gornja Rijeka neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko-pravni odnosi, a odnose se na sve zelene i javne površine koje Općina Gornja Rijeka održava prema programu održavanja komunalne infrastrukture, nerazvrstane ceste te nekretnine u kojima se Općina Gornja Rijeka vodi kao suvlasnik u malom dijelu i za koje je potrebno utvrditi pravo stanje vlasništva. U svrhu evidentiranja nekretnina u poslovne knjige u tijeku su postupci utvrđivanja stvarnog vlasništva, dok je za upis nerazvrstanih cesta potrebno provesti postupak utvrđivanja njihove vrijednosti. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. U poslovnim knjigama i popisu imovine evidentirane su samo ceste na kojima su obavljena ulaganja. Od 2012. do 2014. nije bilo evidentiranja imovine koja do tada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama. Prema procjeni Općine Gornja Rijeka do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 80,0 % nekretnina, odnosno posjed za približno 90,0 % nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Gornja Rijeka. Zbog visokih troškova obavljanja poslova iz imovinsko-pravnog područja, njihovom rješavanju se pristupa postupno.

U pojedinim slučajevima podaci o nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni, a plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen. Općina Gornja Rijeka nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Nekretnine u poslovnim knjigama Općine Gornja Rijeka evidentirane su po vrsti i vrijednosti, a u popisnoj listi nekretnina evidentirani su podaci o nazivu nekretnine, broju i nazivu katastarske čestice, površini i knjigovodstvenoj vrijednosti. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Gornja Rijeka nije ustrojila registar imovine već je provodila pripreme postupke za uspostavu registra na način da su provjeravani zemljišno-knjižni izvadci i posjedovni listovi od strane Državne geodetske uprave, obavljana je njihova međusobna usporedba te usporedba sa stvarnim stanjem na terenu.

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

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Gornja Rijeka, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina Gornja Rijeka nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje. Poslovni prostori koji se nalaze u zgradama u kojem je smješten Poduzetnički inkubator klasificirani su prema uporabnim kategorijama (namjeni) dok jedan poslovni prostor (društveni dom) nije klasificiran.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, način i postupci raspolaganja nekretninama utvrđeni su i Odlukom o uvjetima i kriterijima za poticanje poduzetništva u zgradama poduzetničkog inkubatora kojom su utvrđeni uvjeti poticanja poduzetništva putem dodjele u zakup poslovnih prostora i Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup zemljišta u vlasništvu Općine Gornja Rijeka u svrhu postave kioska. Internim aktima nije utvrđeno raspolaganje i upravljanje poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, davanje poslovnih prostora na privremeno korištenje, stanova u najam, davanje u zakup zemljišta (osim za postavljanje kioska), davanje na korištenje zemljišta te raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te druge načine raspolaganja).

Interni akti Općine Gornja Rijeka vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom nisu objavljeni. S obzirom da Općina Gornja Rijeka nije raspolagala materijalno vrednijom imovinom, nije ni provodila javne rasprave o raspolaganju niti je zaprimila prijedloge mještana o upravljanju i raspolaganju imovinom. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Gornja Rijeka 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 urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima te interne akte javno objavljivati.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Gornja Rijeka 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 Gornja Rijeka je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora ukupne površine 1 883 m² i građevinskim zemljištem površine 32 069 m². Za 14 poslovnih prostora Općina Gornja Rijeka je sastavila analizu prihoda i troškova po pojedinom poslovnom prostoru, ali nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina Gornja Rijeka je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 169.241,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 10.934,00 kn. Poslovne prostore ni zemljište nije prodavala niti stjecala, a građevinsko zemljište (osim za postavu kioska) nije davala u zakup, koncesiju niti je na neki drugi način njime raspolagala.

Za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga Općina Gornja Rijeka koristi jedan poslovni prostor površine 145 m², tri površine 465 m² koriste proračunski korisnik Općine Gornja Rijeka (knjižnica), komunalno trgovačko društvo i Zajednica športskih udruga Križevci, dva površine 247 m² koriste udruge, a devet površine 1 010 m² dano je u zakup uz ugovorenu zakupninu (za zakup jednog poslovnog prostora površine 25 m² ugovor s trgovačkim društvom koje obavlja poštanske usluge je zaključen 2003. na 15 godina bez plaćanja zakupnine). Dva poslovna prostora ukupne površine 16 m² su izvan uporabe, od kojih za jedan poslovni prostor površine 8 m² nema zainteresiranih za zakup, dok drugi poslovni prostor površine 8 m² nije pogodan za davanje u zakup. Aktivnosti za povećanje njihove iskoristivosti Općina Gornja Rijeka ne provodi.

Poslovni prostori u zgradama Poduzetničkog inkubatora proračunskom korisniku Općine Gornja Rijeka i komunalnom trgovačkom društvu dani su na korištenje na temelju Odluka općinskog vijeća i zaključenih ugovora o davanju na privremeno korištenje poslovnih prostora, bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina Gornja Rijeka. Korisniku proračuna Grada Križevaca poslovni prostor dan je na korištenje bez donesene odluke, zaključenog ugovora, kojim bi se utvrdila međusobna prava i obaveze i 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 općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Poslovni prostori (poslovni prostor u zgradi Poduzetničkog inkubatora i društveni dom) dani su na korištenje dvjema udrugama na temelju Odluka općinskog vijeća i zaključenih ugovora o davanju na korištenje poslovnih prostora, bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore podmiruje Općina Gornja Rijeka.

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

U 2014. u zakupu je bilo devet poslovnih prostora površine 1 010 m², od čega je osam dano u zakup nakon provedenih javnih natječaja u skladu s Odlukom o uvjetima i kriterijima za poticanje poduzetništva u zgradama poduzetničkog inkubatora, a jedan poslovni prostor dan je na korištenje 2003., bez naknade i bez provedenog javnog natječaja. U 2014. ostvareni su prihodi u iznosu 90.791,00 kn na temelju osam ugovora o zakupu. Poslovni prostori dani su u zakup trgovačkim društvima uz ukupnu mjesečnu zakupninu u iznosu 12.473,00 kn.

Općina Gornja Rijeka je koncem 2014. imala 32 069 m² građevinskog zemljišta u cijelosti namijenjenog potrebama Općine Gornja Rijeka. Građevinsko zemljište odnosi se na zemljišta na kojem se nalaze groblja, parkirališta i ugibališta, sajmište, vodosprema i na druga neizgrađena građevinska zemljišta (za izgradnju svlačionica i dječjeg igrališta). U 2014. je u zakupu bilo zemljište površine 34 m² nakon provedenog javnog natječaja u skladu s Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup zemljišta u vlasništvu Općine Gornja Rijeka u svrhu postave kioska. Ostvareni su prihodi od zakupa u iznosu 2.734,00 kn. Od 2012. do 2014. Općina Gornja Rijeka nije prodavala građevinsko zemljište niti je zaključivala ugovore o pravu građenja.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Gornja Rijeka je imala četiri zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i osobu 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 Hlebine

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Hlebine kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Hlebine je 30,95 km², a obuhvaća dva naselja s 1 304 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Hlebine je razvrstana u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 12.621.790,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 670.662,00 kn ili 5,6%. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.065.716,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.556.074,00 kn.

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

Tablica broj 29

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Hlebine 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)	6.836,00	6.836,00	6.836,00
2.	Građevinski objekti	11.717.590,00	10.321.170,00	10.621.728,00
3.	Druga imovina	338.913,00	417.397,00	437.152,00
	Ukupno	12.063.339,00	10.745.403,00	11.065.716,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Hlebine koncem 2013. je manja u odnosu na stanje koncem 2012. za 1.317.936,00 kn ili 10,9 %, a koncem 2014. u odnosu na stanje koncem 2013. veća je za 320.313,00 kn ili 3,0 %. U strukturi nefinancijske imovine udjel građevinskih objekata je 96,0 %, zemljišta 0,1 % i druge imovine 3,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, galeriju, mjesne domove (vatrogasne i društveni), zgradu Općine, mrtvačnicu i druge građevinske objekte. Druga imovina se odnosi na nematerijalnu imovinu, postrojenja i opremu i drugo.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 2.283.244,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prihode od prodaje stana) ostvareni su u iznosu 18.712,00 kn ili 0,8 % ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 30

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	0,00	7.562,00	9.923,00
2.	Prodaja stana	0,00	0,00	8.789,00
	Ukupno	0,00	7.562,00	18.712,00

Općina Hlebine je od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanom ostvarila prihode za 2013. veće za 7.562,00 kn u odnosu na 2012. (prihodi nisu ostvareni), a u 2014. veće za 11.150,00 kn u odnosu na 2013.

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

Tablica broj 31

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	10	11	12
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 231	2 233	2 288
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	2	2
2.	Površina stanova u m ²	35	145	145
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	387	387	387

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 Hlebine koncem 2014. evidentirana je vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 10.621.728,00 kn i zemljišta u iznosu 6.836,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 4.589.003,00 kn ili 43,2 %, a na vrijednost građevinskog zemljišta 4.836,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Hlebine kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Koprivnica te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Hlebine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Općina Hlebine nije u mogućnosti procijeniti postotak evidentiranih nekretnina u poslovnim knjigama u odnosu na ukupan broj nekretnina u njenom vlasništvu ili pod njenim upravljanjem. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Hlebine neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko-pravni odnosi, a odnose se na zemljište na kojem se nalazi groblje, dvije nekretnine naslijeđene kao ošasna imovina, sve zelene i javne površine koje Općina Hlebine održava prema programu održavanja komunalne infrastrukture te nerazvrstane ceste. U svrhu evidentiranja naslijeđenih nekretnina (ošasna imovina) u poslovne knjige za jednu nekretninu je izrađena procjena vrijednosti (koncem 2014. nije upisana u poslovne knjige), a za drugu nekretninu izrada procjene vrijednosti je u vrijeme obavljanja revizije u tijeku. Za evidentiranje nerazvrstanih cesta izrađena je snimka izvedenog stanja i geodetski elaborat izvedenog stanja, ceste su upisane u zemljišne knjige i katastar kao vlasništvo odnosno posjed Općine Hlebine, ali nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Općina Hlebine ne provodi aktivnosti za evidentiranje preostalih nekretnina u poslovne knjige. Od 2012. do 2014. utvrđena je procijenjena vrijednost jedne nekretnine koja je naslijeđena, ali u poslovnim knjigama nije evidentirana.

Općina Hlebine je procijenila, da je do konca 2014. uređeno vlasništvo odnosno posjed za približno 90,0 % nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Hlebine, a podaci o pojedinim nekretninama (društveni i vatrogasni dom Hlebine te vatrogasni dom Gabajeva Greda) u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni. Zbog visokih troškova obavljanja poslova iz imovinsko-pravnog područja, njihovom rješavanju se pristupa postupno. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja Općina Hlebine nije donijela. Općina Hlebine nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaze odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Građevinski objekti su u poslovnim knjigama evidentirani po vrsti, količini i vrijednosti, dok podataka o površini zemljišta nema. 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 Hlebine nije ustrojila registar imovine.

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Hlebine je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te prodala suvlasnički dio jednog stana.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja pojedinim vrstama imovine od 2012. do 2014. nisu bili utvrđeni internim aktima Općine Hlebine odnosno internim aktima nije utvrđeno raspolaganje i upravljanje poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, davanje poslovnih prostora u zakup, stanova u najam, davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta te raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te druge načine raspolaganja).

Mještani Općine Hlebine prijedloge u svezi upravljanja i raspolaganja imovinom mogu davati u Jedinstvenom upravnom odjelu. Javne rasprave nisu provedene niti su o upravljanju i raspolaganju imovinom primljeni prijedlozi mještana. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

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 Hlebine 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 urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima te interne akte objavljivati.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Hlebine 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 Hlebine je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 12 poslovnih prostora ukupne površine 2 288 m², dva stana (kuće) površine 145 m² i zemljištem površine 387 m². Općina Hlebine nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina Hlebine je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 17.485,00 kn i prodaje suvlasničkog dijela jednog stana (kuće naslijeđene kao ošasna imovina) u iznosu 8.789,00 kn. Općina Hlebine je tijekom 2014. počela raspolagati i upravljati jednim poslovnim prostorom koji je u njenom vlasništvu, a koji je prethodnih godina koristila mjesna zajednica za potrebe veterinara. Nije prodavala niti stjecala poslovne prostore, a građevinsko zemljište nije davala u zakup, koncesiju niti je na neki drugi način njime raspolagala.

Za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga Općina Hlebine koristi četiri prostora površine 629 m² (zgradu Općine u kojoj su smješteni upravni odjeli površine 89 m², društveni dom površine 269 m², vatrogasni dom površine 91 m² te spomen kuću površine 180 m²). Dva prostora ukupne površine 664 m² koriste poštanski ured i muzej, četiri površine 827 m² koriste udruge, a jedan površine 2 m² dan je u zakup uz ugovorenu zakupninu. Jedan poslovni prostor površine 166 m² je izvan uporabe jer je u derutnom stanju i opasan je za korištenje. Za sanaciju spomenutog prostora ne provode se aktivnosti za povećanje njegove iskoristivosti jer iziskuje velika ulaganja.

Za korištenje poslovnih prostora ukupne površine 664 m² u prizemnom dijelu zgrade, koje koriste javno trgovačko društvo za obavljanje poštanskih usluga i Muzej grada Koprivnice, Općina Hlebine nema dokumentaciju. Koriste se bez zaključenih ugovora o korištenju, kojima bi se utvrdila međusobna prava i obveze i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za spomenute poslovne prostore podmiruju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Četiri poslovna prostora ukupne površine 827 m² dana su na korištenje udrugama. Dvije udruge koriste poslovne prostore na temelju sporazuma o korištenju, jedna na temelju zaključka Općinskog vijeća, a jedna udruga koristi prostor bez zaključenog ugovora, kojim bi se utvrdila međusobna prava i obveze. Udruge koriste prostore bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za spomenute prostore podmiruje Općina Hlebine, trgovačko društvo (za prostor koji se nalazi iznad poslovnog prostora koji koristi trgovačko društvo) i korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

U 2014. u zakupu je bio jedan poslovni prostor površine 2 m² na temelju odluke Općinskog vijeća bez provedenog javnog natječaja. U 2014. su ostvareni prihodi od zakupa u iznosu 9.923,00 kn na temelju ugovora o zakupu zaključenog u kolovozu 2013. Poslovni prostor dan je u zakup trgovačkom društvu uz ukupnu mjesečnu zakupninu u iznosu 100,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti.

Koncem 2014. Općina Hlebine raspolaže s dva stana (kuće naslijeđene tijekom 2006. i 2013. kao ošasna imovina) ukupne površine 145 m² od čega je jedna kuća (Općina Hlebine je suvlasnik 2/4 dijela kuće) površine 35 m² tijekom 2014. prodana, a jedna kuća površine 110 m² nije u upotrebi. Prihodi od prodaje kuće u 2014. su ostvareni u iznosu 8.789,00 kn na temelju ugovora o prodaji zaključenog u prosincu 2013. Ugovorena je cijena u iznosu 13.020,00 kn i plaćanje putem 12 jednakih mjesečnih obroka. Za prodaju dijela kuće donesena je odluka predstavničkog tijela, a prodajnu cijenu procjenom vrijednosti utvrdio je stalni sudski vještak.

Općina Hlebine je koncem 2014. raspolagala s 387 m² građevinskog zemljišta u cijelosti namijenjenog potrebama Općine Hlebine, a odnosi se na zemljište na kojem je izgrađena mrtvačnica na mjesnom groblju. Podaci o površini zemljišta iskazani su prema podacima upisanim u zemljišnim knjigama.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Hlebine upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Hlebine i drugo) te se predlaže pri prodaji nekretnina utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Hlebine je imala pet zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i sufinancira naknade za gerontodomaćicu i komunalnog redara). 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 Kalinovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kalinovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Kalinovac je 35,55 km², a obuhvaća tri naselja s 1 597 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Kalinovac je razvrstana u III. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iznosi 59.351.453,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.311.255,00 kn ili 4,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 56.652.073,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.699.380,00 kn.

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

Tablica broj 32

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kalinovac 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)	1.945.319,00	1.965.998,00	2.457.120,00
2.	Građevinski objekti	49.724.071,00	50.147.768,00	47.527.621,00
3.	Imovina u pripremi	1.116.463,00	931.705,00	5.565.656,00
4.	Druga imovina	1.231.669,00	1.144.309,00	1.101.676,00
	Ukupno	54.017.522,00	54.189.780,00	56.652.073,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kalinovac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 172.258,00 kn ili 0,3 %, a koncem 2014. u odnosu na stanje koncem 2013. za 2.462.293,00 kn ili 4,5 %. Povećanje vrijednosti zemljišta se odnosi na kupnju zemljišta za potrebe proširenja poduzetničke zone, uređenja dječjeg igrališta i proširenja nogometnog igrališta, a povećanje imovine u pripremi na izgradnju sportske dvorane. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti imaju udjel 83,9 %, imovina u pripremi 9,8 %, zemljište 4,3 % i druga imovina 2,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu poslovnog centra i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na izgradnju sportske dvorane i dječjeg vrtića čija je izgradnja u tijeku, a vrijednost zemljišta na građevinsko zemljište.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 13.079.094,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnog prostora) ostvareni su u iznosu 2.600,00 kn što čini 0,02 % ukupnih prihoda i primitaka. Općina Kalinovac je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 13.768,00 kn.

U tablici broj 33 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Kalinovac.

Tablica broj 33

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	13	13	13
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 781	1781	1781
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	59	59	59
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	162 721	171 396	282 578

U siječnju 2012. Općina Kalinovac je podnijela Republici Hrvatskoj (Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom) zahtjev za pokretanjem postupka darovanja nekretnine u vlasništvo Općine Kalinovac površine 127 m² (35 čhv) za potrebe izgradnje dječjeg vrtića. Posljednja dopuna dokumentacije zahtjevu za darovanje upućena je u studenome 2014. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Kalinovac koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.457.120,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 47.527.621,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 7.189.332,00 kn ili 15,1 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Kalinovac kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Đurđevac te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Kalinovac riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema procjeni Općine Kalinovac, u poslovnim knjigama evidentirano je 90,0 % nekretnina koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Kalinovac u odnosu na ukupne. Podaci o pojedinim nekretninama, neovisno jesu li ili nisu evidentirane u poslovnim knjigama, u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni. U poslovnim knjigama nisu evidentirane zelene i druge javne površine, koje Općina Kalinovac održava prema programu održavanja komunalne infrastrukture, zemljište na kojem se nalazi groblje, vatrogasni dom te nerazvrstane ceste. U svrhu evidentiranja nekretnina u poslovne knjige u tijeku su postupci legalizacije objekata (rješavanje imovinsko pravnih odnosa) i procjene vrijednosti neevidentirane imovine (vatrogasni dom je legaliziran i upisano je vlasništvo Općine Kalinovac u zemljišnim knjigama i procijenjena je vrijednost stana koji je u poslovnim knjigama bio evidentiran u okviru poslovnog centra i poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kalinovac). Od 2012. do 2014. nije bilo evidentiranja imovine koja do tada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama, te nije bilo procjena vrijednosti imovine. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. U pojedinim slučajevima stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Prema procjeni Općine Kalinovac, do konca 2014. uređeno je vlasništvo odnosno posjed za približno 80,0 % nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Kalinovac, ali nisu sve upisane u poslovne knjige. Općina Kalinovac nije donijela plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

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

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

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Kalinovac je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade i kupovala građevinsko zemljište. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja pojedinim vrstama imovine od 2012. do 2014. nisu bili utvrđeni internim aktima Općine Kalinovac odnosno nije utvrđeno raspolaganje i upravljanje poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, davanje poslovnih prostora u zakup, stanova u najam, davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta te raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te druge načine raspolaganja).

Općina Kalinovac nije provodila javne rasprave prije donošenja odluka o upravljanju i raspolaganju materijalno vrednijom imovinom niti su o upravljanju ili raspolaganju imovinom zaprimljeni prijedlozi mještana. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

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 Kalinovac 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 urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima te interne akte javno objavljivati.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Kalinovac 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 Kalinovac je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 13 poslovnih prostora ukupne površine 1 781 m², jednim stanom površine 59 m² i građevinskim zemljištem ukupne površine 282 578 m². Općina Kalinovac nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina Kalinovac je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa jednog poslovnog prostora u iznosu 13.300,00 kn. U navedenom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora i zemljišta u ukupnom iznosu 49.500,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 511.801,00 kn. Nije prodavala niti stjecala poslovne prostore i stanove, a građevinsko zemljište nije davala u zakup niti koncesiju.

Četiri poslovna prostora površine 987 m² koristi Općina Kalinovac za svoje potrebe (prostor Poslovnog centra u kojem se nalaze upravni odjeli Općine Kalinovac, dva društvena doma i zavičajni muzej), jedan poslovni prostor površine 13 m² koristi proračunski korisnik Općine Kalinovac (dječji vrtić), jedan površine 280 m² koristi udruga, a jedan površine 33 m² je dan u zakup uz ugovorenu zakupninu. Šest poslovnih prostora ukupne površine 468 m² je izvan upotrebe od čega su četiri poslovna prostora neuvjetna (ruševni ili neuređeni), jedan predviđen za prodaju, a jedan je prazan jer za njega nema interesa za zakup. Neuređene poslovne prostore Općina Kalinovac planira, ovisno o financijskim mogućnostima, dovesti u funkciju.

Poslovni prostor proračunskom korisniku Općine Kalinovac dan je na korištenje bez zaključenog ugovora, kojim bi se utvrdila međusobna prava i obveze i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor podmiruje Općina Kalinovac.

U 2014. u zakupu je bio poslovni prostor površine 33 m² u kojem javno trgovačko društvo obavlja poštanske usluge. Natječaj za zakup nije proveden. Ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu 200,00 kn. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Iznimno, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Poslovni prostor površine 280 m² dan je na korištenje udruzi bez zaključenog ugovora kojim bi se utvrdila međusobna prava i obveze i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor podmiruje Općina Kalinovac. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Kalinovac je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 59 m². Prihodi od raspolaganja stanom tijekom 2014. nisu ostvareni. U poslovnim knjigama stan je evidentiran u okviru vrijednosti poslovnog centra. Za prodaju stana zaključen je 2001. ugovor o prodaji, koji je raskinut jer kupac nije podmirio ugovorene obveze. Tijekom 2015. procijenjena je vrijednosti stana te je u vrijeme obavljanja revizije raspisan natječaj za prodaju.

Za potrebe garažiranja službenih automobila i radnih strojeva te za skladištenje građevinskog materijala Općina Kalinovac je od 2012. do 2014. unajmila poslovne prostore i zemljište. Rashodi za zakup su ostvareni u iznosu 49.500,00 kn, od čega 27.000,00 kn za zakup poslovnih prostora, a 22.500,00 kn za zakup zemljišta. Ugovorena mjesečna zakupnina za poslovne prostore iznosila je od 10,00 kn do 10,40 kn po m². Za zakup zemljišta površine 1 000 m² ugovorena je zakupnina u iznosu od 0,38 kn do 3,00 kn/m². Za unajmljivanje spomenutih poslovnih prostora i zemljišta nije donesena odluka predstavničkog tijela.

Općina Kalinovac je koncem 2014. imala 282 578 m² građevinskog zemljišta. Od toga je 61 653 m² namijenjeno potrebama Općine (park, rekreacijsko područje, groblje, igrališta, smetlište, zemljište za izgradnju sportske dvorane, dječjeg vrtića, stambeno poslovni objekta).

Tijekom 2013. Općina Kalinovac je izravnom pogodbom s dvije fizičke osobe zaključila tri ugovora o kupnji zemljišta ukupne površine 8 675 m² i ukupne vrijednosti 20.679,00 kn za potrebe uređenja dječjeg igrališta i prostora za rekreaciju i proširenja nogometnog igrališta. Građevinsko zemljište ukupne površine 220 925 m² koje nije namijenjeno potrebama Općine Kalinovac se odnosi na građevinsko zemljište predviđeno za prodaju poduzetnicima (poduzetnička zona). Prije kupnje i uzimanja u zakup nekretnina nije napravljena analiza, kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrdilo mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Općine Kalinovac.

Tijekom 2014. Općina Kalinovac je zaključila 27 ugovora o prodaji nekretnina (zemljišta) za potrebe poduzetništva ukupne površine 111 182 m² (30 913 čhv). Prodajne cijene su ugovorene u skladu s procjenama vrijednosti nekretnina (zemljišta) koje je izradio stalni sudski vještak u ukupnom iznosu 491.122,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Kalinovac upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine, koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Kalinovac i drugo) te se predlaže prije kupnje i uzimanja u zakup nekretnina napraviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Općine Kalinovac, a pri prodaji nekretnina predlaže se utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Kalnik

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kalnik kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Kalnik je 26,34 m² i obuhvaća osam naselja s 1 351 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Kalnik je razvrstana u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 3.667.994,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.078.340,00 kn ili 22,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 2.696.424,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 971.570,00 kn.

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

Tablica broj 34

Vrijednosti nefinancijske imovine Općine Kalnik 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)	149.569,00	149.569,00	149.569,00
2.	Građevinski objekti	3.483.891,00	3.090.117,00	2.302.570,00
3.	Druga imovina	431.695,00	374.878,00	244.285,00
	Ukupno	4.065.155,00	3.614.564,00	2.696.424,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kalnik koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 450.591,00 kn ili 11,1 %, a koncem 2014. za 918.140,00 kn ili 25,4 % u odnosu na 2013. Smanjenje vrijednosti nefinancijske imovine (građevinskih objekata i druge imovine) najvećim dijelom se odnosi na godišnji ispravak vrijednosti imovine.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti imaju udjel 85,4 %, zemljište 5,6 % i druga imovina 9,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne i druge građevinske objekte. Zemljište se odnosi na poljoprivredno zemljište u iznosu 14.047,00 kn i zemljište za koje Općina Kalnik nema podatke o vrsti i namjeni u iznosu 135.523,00 kn. Druga imovina se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva i računalne programe.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.190.131,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnog prostora) su ostvareni u iznosu 9.000,00 kn ili 0,3 % ukupnih prihoda i primitaka. Općina Kalnik je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 27.500,00 kn.

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

Tablica broj 35

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	10	10	10
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 549	1 549	1 549
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	1 399

Zemljište kojim koncem 2014. raspolaže odnosi se na zemljište koje je Općini Kalnik darovala Republika Hrvatska u travnju 2014. u svrhu rekonstrukcije parkirališta i prilaznih cesta kod Starog grada Kalnik. Podatke o površinama građevinskog zemljišta kojim je raspolagala koncem 2012. i 2013. Općina Kalnik nije dostavila.

U ožujku 2013. Općina Kalnik je podnijela Agenciji za upravljanje državnom imovinom zahtjev za darovanje (stjecanje prava vlasništva) nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske (u naravi dio područja utvrde Veliki Kalnik) u svrhu uređenja, sanacije i obnove građevine. U cilju stavljanja predmetne građevine u funkciju te zaštite i sprečavanja od propadanja, Općina Kalnik planira tražiti sufinanciranje radova na sanaciji iz fondova Europske unije te se javiti na natječaj turističkih projekata, za što je preduvjet riješeni imovinsko-pravni odnosi odnosno vlasništvo spomenute nekretnine. Odgovor Agencije za upravljanje državnom imovinom nije zaprimljen.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Kalnik koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 149.569,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 2.302.570,00 kn.

Općina Kalnik za zemljišta evidentirana u svojim poslovnim knjigama u iznosu 135.523,00 kn nema podatke o vrsti i namjeni, u poslovni objekti nisu evidentirani. Analitička evidenciju poslovnih objekata (nekretnina) nije ustrojena.

Evidentirana vrijednost građevinskih objekata i zemljišta u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Kalnik kao jedinice lokalne samouprave. Općina Kalnik nije u mogućnosti procijeniti postotak nekretnina evidentiranih u poslovnim knjigama u odnosu na sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Kalnik. U poslovnim knjigama nisu evidentirane nekretnine (Dom hrvatskih branitelja, društveni domovi, mrtvačnice), zemljišta na kojem se nalaze groblja, sve zelene i druge javne površine koje se održavaju prema programu održavanja komunalne infrastrukture i nerazvrstane ceste. Za zemljište dobiveno darovanjem od Republike Hrvatske za potrebe rekonstrukcije parkirališta i prilaznih cesta, Općina Kalnik nema podatak da li je evidentirano u poslovnim knjigama. U svrhu evidentiranja nerazvrstanih cesta u poslovne knjige u postupku je izrada elaborata stvarnog stanja svih nerazvrstanih cesta na području Općine Kalnik te pokretanje postupka upisa u poslovne knjige. Vrijednost spomenutih nekretnina nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Osim spomenutog, Općina Kalnik ne provodi druge aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih poslova kao preduvjeta za upis u poslovne knjige niti je donijela plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja. Općina Kalnik nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspoložbe odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Općina Kalnik nije ustrojila i ne 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 Kalnik nije ustrojila registar imovine.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama i dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama (Dom hrvatskih branitelja, društveni domovi i mrtvačnice). U poslovnim knjigama kao imovina Općine Kalnik nisu evidentirane niti popisom imovine obuhvaćene nerazvrstane ceste, sve zelene i druge javne površine koje se održavaju prema programu održavanja komunalne infrastrukture i zemljišta na kojem se nalaze groblja.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Kalnik je od 2012. do 2014. dala na korištenje jedan poslovni prostor bez naknade.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, način i postupci raspolaganja nekretninama utvrđeni su i Odlukom o uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kalnik. Osim toga, Općina Kalnik je donijela odluku o utvrđivanju cijene najamnine za prostor sale Doma hrvatskih branitelja kojom je utvrđena visine najamnine te način korištenja Doma za potrebe udruga, političkih stranaka i sportskih klubova. Uvjeti i načini korištenja nisu utvrđeni.

Internim aktima nije utvrđeno raspolaganje i upravljanje poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, davanje poslovnih prostora na privremeno korištenje, stanova u najam, davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta te raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te druge načine raspolaganja). Interni akt Općine Kalnik vezan uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljen je u Službenom glasniku Koprivničko-križevačke županije. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

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 Kalnik 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 urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Kalnik 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 Kalnik je koncem 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 1 549 m² i građevinskim zemljištem koje je dobila od Republike Hrvatske površine 1 399 m². Općina Kalnik nema podatke o površini, vrsti i namjeni zemljišta koje je evidentirano u poslovnim knjigama, nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina Kalnik je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 27.500,00 kn, dok u navedenom razdoblju nisu ostvareni rashodi vezani za upravljanje i raspolaganje nekretninama. Nije prodavala niti stjecala poslovne prostore, a građevinsko zemljište nije davala u zakup, koncesiju niti je na neki drugi način njime raspolagala.

Osam poslovnih prostora površine 1 517 m² za svoje potrebe koristi Općina Kalnik (jedan poslovni prostor površine 144 m² u kojem su smješteni upravni odjeli Općine, poslovni prostor u Domu branitelja površine 366 m² i šest društvenih domova ukupne površine 1 007 m²). Društvene domove povremeno koriste mještani Općine Kalnik te se domovi u skladu s razvojnim projektima planiraju prenamijeniti u domove za stare i nemoćne osobe. Jedan poslovni prostor površine 16 m² koristi proračunski korisnik Općine Kalnik a jedan poslovni prostor površine 16 m² dan je u zakup trgovačkom društvu uz ugovorenu zakupninu.

U 2014. u zakupu je bio jedan poslovni prostor površine 16 m² nakon provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Na temelju ugovora o zakupu zaključenog u 2006. na deset godina ostvareni su tijekom 2014. prihodi od zakupa u iznosu 9.000,00 kn. Poslovni prostor dan je u zakup trgovačkom društvu uz mjesečnu zakupninu u iznosu 750,00 kn.

Poslovni prostor površine 16 m² dan je na korištenje Turističkoj zajednici Općine Kalnik bez plaćanja naknade odnosno zakupnine, na temelju ugovora o davanju na korištenje zaključenog u prosincu 2012. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik.

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

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Kalnik upravlja i raspoláže 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.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Kalnik je imala šest zaposlenika (dvoje u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, dva zaposlenika na javnim radovima i sufinancira naknadu gerontodomaćici). 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 Kloštar Podravski

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kloštar Podravski kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Kloštar Podravski je 51,47 km², a obuhvaća četiri naselja s 3 306 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Kloštar Podravski je razvrstana u I. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti ispod 50,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 21.164.701,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 334.693,00 kn ili 1,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 19.700.158,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.464.543,00 kn.

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

Tablica broj 36

Vrijednosti nefinancijske imovine Općine Kloštar Podravski
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)	1.179.246,00	1.179.246,00	1.179.246,00
2.	Građevinski objekti	17.742.617,00	18.298.506,00	17.572.798,00
3.	Imovina u pripremi	122.333,00	122.333,00	122.333,00
4.	Druga imovina	897.611,00	727.141,00	825.781,00
	Ukupno	19.941.807,00	20.327.226,00	19.700.158,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kloštar Podravski koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 385.419,00 kn ili 1,9 %, a koncem 2014. manja je za 627.068,00 kn ili 3,1 % u odnosu na stanje koncem 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti imaju udjel 89,2 %, zemljište 6,0 %, imovina u pripremi 0,6 % i druga imovina 4,2 % Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine, stanove, sportsku dvoranu, mrtvačnice i druge građevinske objekte. Zemljište se odnosi na poljoprivredno i građevinsko zemljište, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za izgradnju dječjeg vrtića čija je izgradnja u tijeku. Druga imovina odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, računalne programe i drugo.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 4.231.139,00 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 zakupa zemljišta) su ostvareni u iznosu 35.607,00 kn ili 0,8 % ukupnih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 37

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	20.265,00	144.100,00	24.690,00
2.	Najam stanova	1.000,00	0,00	3.110,00
3.	Zakup zemljišta	0,00	0,00	7.807,00
	Ukupno	21.265,00	144.100,00	35.607,00

Općina Kloštar Podravski je od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem ostvarila prihode za 2013. više 122.835,00 kn u odnosu na 2012., a u 2014. manje za 108.493,00 kn u odnosu na 2013.

U tablici broj 38 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora, stanova te površini zemljišta Općine Kloštar Podravski od 2012. do 2014.

Tablica broj 38

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Kloštar Podravski 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	1 801	1 801	1 801
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	77	77	77
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	30 000	30 000	30 000

Podaci o površini poslovnih prostora, kojima Općina Kloštar Podravski upravlja i raspolaže, odnose se na devet poslovnih prostora, a o površini osam poslovnih prostora Općina nema podatke.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Kloštar Podravski koncem 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 1.179.246,00 kn te građevinskih objekata (stambenih objekata, poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 17.572.798,00 kn. Vrijednost građevinskog zemljišta (zemljište za poduzetničku zonu i sportsku dvoranu) iznosi 294.044,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Kloštar Podravski kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Đurđevac, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Kloštar Podravski riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Općina Kloštar Podravski nije procijenila postotak evidentiranih nekretnina u poslovnim knjigama u odnosu na ukupan broj nekretnina u njenom vlasništvu ili pod njenim upravljanjem. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Kloštar Podravski, neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko-pravni odnosi, a odnose se na dva poslovna prostora, zemljište na tri lokacije na kojima se nalaze groblja, sve javne površine koje Općina Kloštar Podravski održava prema programu održavanja komunalne infrastrukture te nerazvrstane ceste. Jedan poslovni prostor nije prenesen u imovinu novog vlasnika. U poslovnim knjigama evidentirane su samo ceste na kojima su obavljena ulaganja, a druge nerazvrstane ceste nisu evidentirane. Vrijednost spomenutih nekretnina nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. U svrhu evidentiranja nekretnina u poslovne knjige, osim aktivnosti koje su vezane za utvrđivanje vlasništva nad dvije nerazvrstane ceste (kčbr. 2 710 k.o. Prugovac i kčbr. 1 557 k.o. Kozarevac), ne provodi aktivnosti i nije donijela plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja. Općina Kloštar Podravski nije procijenila koliki je postotak nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje joj pripadaju odnosno trebaju pripadati upisan kao vlasništvo Općine Kloštar Podravski u zemljišnim knjigama odnosno posjed u gruntovnim knjigama. Općina Kloštar Podravski nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Općina Kloštar Podravski nije ustrojila i ne 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 Kloštar Podravski nije ustrojila registar imovine i ne provodi aktivnosti vezane uz ustrojavanje registra.

Popis imovine i obaveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obavljen.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, način i postupci raspolaganja nekretninama utvrđeni su i Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kloštar Podravski kojom su utvrđeni uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te početni iznos zakupnine. Internim aktima nije utvrđeno raspolaganje i upravljanje poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, davanje poslovnih prostora na privremeno korištenje, stanova u najam, davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta te raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te druge načine raspolaganja). Interni akt Općine Kloštar Podravski vezan uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljen je u Službenom glasniku Koprivničko-križevačke županije i na mrežnim stranicama Općine Kloštar Podravski. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

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 Kloštar podravski 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 urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Kloštar Podravski 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 Kloštar Podravski je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora površine 1 801 m² (od toga za osam poslovnih prostora nema podatke o površini), jednim stanom površine 77 m² i 30 000 m² građevinskog zemljišta. Općina Kloštar Podravski nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 189.055,00 kn, najma stana u iznosu 4.110,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 7.807,00 kn. Nije prodavala niti stjecala poslovne prostore i stanove, a građevinsko zemljište nije kupovala, prodavala niti davala u koncesiju.

Općina pet poslovnih prostora površine 1 334 m² koristi za svoje potrebe, osam poslovnih prostora koriste udruge, dva poslovna prostora površine 214 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 83 m² je prazan i za spomenuti poslovni prostor nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu. U jednom poslovnom prostoru koji je evidentiran u poslovnim knjigama Općine Kloštar Podravski, a nije njezino vlasništvo, obavlja se ugostiteljska djelatnost.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kloštar Podravski, dana su u 2013. i 2014. putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 214 m². Poslovni prostori dani su u zakup trgovačkim društvima uz ukupnu mjesečnu zakupninu u iznosu 7.622,00 kn. Tijekom 2014. ostvareni su prihodi od zakupa jednog poslovnog prostora u iznosu 24.690,00 kn na temelju zaključenog ugovora o zakupu dok od zakupa drugog poslovnog prostora prihodi nisu ostvareni.

Osam poslovnih prostora dano je na korištenje različitim udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Od toga su s dvije udruge zaključeni ugovori o korištenju poslovnih prostora, a s šest udruga ugovori o korištenju, kojima bi se utvrdila međusobna prava i obveze nisu zaključeni. Prema ugovoru režijske troškove za jedan poslovni prostor podmiruje udruga. Podataka o plaćanjurežija za druge prostore nema. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Kloštar Podravski je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 77 m² koji je dan u najam za službene potrebe. Prihodi od najma stana u 2014. su ostvareni u iznosu 3.110,00 kn na temelju ugovora o najmu zaključenog u veljači 2007. i dodatka ugovoru iz ožujka 2009. (ugovoreno je da je navedeni stan namijenjen stanovanju liječnika te će se u slučaju ukazanja potrebe za stanovanjem istog ugovor o najmu raskinuti). Mjesečna najamnina je ugovorena u iznosu 260,00 kn.

Prema podacima Općine Kloštar Podravski koncem 2014. je raspolagala sa 30 000 m² građevinskog zemljišta od čega je 2 400 m² namijenjeno potrebama Općine Kloštar Podravski. Općina Kloštar Podravski je u travnju 2013. dala u zakup na dvije godine ukupno 79 m² građevinskog zemljišta bez provedenog javnog natječaja za obavljanje ugostiteljske djelatnosti i trgovine na malo.

Prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) nekretninu u vlasništvu lokalnih jedinica tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi ukupno 948,00 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 davanje u zakup građevinskog zemljišta u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Kloštar Podravski upravlja i raspolože i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Kloštar Podravski i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Kloštar Podravski je imala 11 zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, odgojitelja te tri osobe na javnim radovima). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Koprivnički Bregi

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Koprivnički Bregi kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Koprivnički Bregi je 34,98 km², a obuhvaća tri naselja s 2 381 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Koprivnički Bregi je razvrstana u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 6.750.613,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 5.361.648,00 kn ili 44,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 6.107.066,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 643.547,00 kn.

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

Tablica broj 39

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Koprivnički Bregi
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)	399.310,00	399.310,00	399.310,00
2.	Građevinski objekti	10.355.663,00	9.755.349,00	4.452.646,00
3.	Imovina u pripremi	3.485.637,00	1.247.559,00	1.179.538,00
4.	Druga imovina	37.081,00	32.936,00	75.572,00
	Ukupno	14.277.691,00	11.435.154,00	6.107.066,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Koprivnički Bregi koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 2.842.537,00 kn ili 19,9 %, a koncem 2014. u odnosu na stanje koncem 2013. za 5.328.088,00 kn ili 46,6 %. Smanjenje vrijednosti građevinskih objekata u 2014. u odnosu na 2013. najvećim djelom se odnosi na umanjenje vrijednosti infrastrukturnih objekata (vodovodne mreže) koji su preneseni u vlasništvo trgovačkom društvu za obavljanje javne vodoopskrbe i odvodnje.

U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti imaju udjel 72,9 %, imovina u pripremi 19,3 %, zemljište 6,5 % i druga imovina 1,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, društvene domove, zgradu Općine, mrtvačnice i druge građevinske objekte. Imovina u pripremi se odnosi na vrijednost pješačkih staza čija je izgradnja u tijeku i prostorno plansku dokumentaciju, a zemljište na zemljišta na kojima se nalaze groblja i drugo građevinsko zemljište.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 8.946.959,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i najma stanova) ostvareni su u iznosu 103.377,00 kn ili 1,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 40 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Koprivnički Bregi od 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 40

Ostvareni prihodi od raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima
Općine Koprivnički Bregi za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	92.880,00	85.118,00	97.466,00
2.	Najam stanova	10.282,00	13.126,00	5.911,00
	Ukupno	103.162,00	98.244,00	103.377,00

Općina Koprivnički Bregi je od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima ostvarila prihode za 2013. manje za 4.918,00 kn u odnosu na 2012. a za 2014. više za 5.133,00 kn u odnosu na 2013.

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

Tablica broj 41

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Koprivnički Bregi 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	478	478	478
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	24	24	0
2.	Površina stanova u m ²	1 149	1 149	0
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	20 603	20 603	20 603

Općina Koprivnički Bregi koncem 2014. upravlja i raspolaže sa šest poslovnih prostora površine 478 m² (od toga za tri društvena doma nema podatke o površini) i zemljištem površine 20 603 m². Općina Koprivnički Bregi je tijekom 2012. i 2013. upravljala i raspolagala s 24 stana koja su na temelju odredbi Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine 145/10 i 70/12), Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 94/13) i zapisnika o primopredaji stanova iz ožujka 2014. predani na upravljanje Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom.

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.

U poslovnim knjigama Općine Koprivnički Bregi koncem 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 399.310,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 4.452.646,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 1.554.915,00 kn ili 34,9 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Koprivnički Bregi kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Koprivnica te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Koprivnički Bregi riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Općina Koprivnički Bregi nije u mogućnosti procijeniti postotak evidentiranih nekretnina u poslovnim knjigama u odnosu na ukupan broj nekretnina u njenom vlasništvu ili pod njenim upravljanjem. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Koprivnički Bregi, neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko-pravni odnosi, a odnose se na zemljište na kojem se nalazi groblje u vlasništvu crkve, jedan poslovni prostor, sve zelene i javne površine koje Općina Koprivnički Bregi održava prema programu održavanja te nerazvrstane ceste. Osim aktivnosti koje su vezane za utvrđivanje vlasništva nerazvrstanih cesta, ne provode se aktivnosti procjene i evidentiranja nekretnina u poslovne knjige. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. U poslovnim knjigama i popisu imovine evidentirane su samo ceste na kojima su obavljena ulaganja. Općina Koprivnički Bregi ne provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa (osim za nerazvrstane ceste za koje utvrđuje vlasništvo) i nije donijela plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja. Podaci o pojedinim nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni.

Za tri društvena doma pokrenula je postupak legalizacije. Općina Koprivnički Bregi nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

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

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

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Koprivnički Bregi 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 pojedinim vrstama imovine od 2012. do 2014. nisu bili utvrđeni internim aktima Općine Koprivnički Bregi odnosno internim aktima nije utvrđeno raspolaganje i upravljanje poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, primjerice davanje poslovnih prostora u zakup, stanova u najam, davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta te raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te druge načine raspolaganja).

Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

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 Koprivnički Bregi 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 urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima te ih javno objaviti.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Koprivnički Bregi 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 Koprivnički Bregi je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora i zemljištem površine 20 603 m². Općina Koprivnički Bregi nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina Koprivnički Bregi je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 275.464,00 kn i najma stanova u iznosu 29.319,00 kn. Nije prodavala niti stjecala poslovne prostore, a građevinsko zemljište nije davala u zakup, koncesiju niti je na neki drugi način njime raspolagala.

Za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga Općina Koprivnički Bregi koristi jedan poslovni prostor površine 166 m² (dio zgrade Općine u kojoj je smješten jedinstveni upravni odjel). Tri poslovna prostora (društvena doma), za koje Općina Koprivnički Bregi nema podatke o površini, koriste udruge, a dva poslovna prostora površine 312 m² dana su u zakup uz ugovorenu zakupninu.

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

U 2014. u zakupu su bila dva poslovna prostora površine 312 m². Jedan poslovni prostor površine 100 m² dan je u zakup ranijih godina bez provedenog javnog natječaja, što nije u skladu s odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, prema kojima se poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Iznimno, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Drugi poslovni prostor nakon provedenog javnog natječaja dan je u zakup u 2007. Ostvareni su prihodi od zakupa u ukupnom iznosu 97.467,00 kn na temelju dva ugovora o zakupu i dodatka ugovorima. Poslovni prostori dani su u zakup trgovačkim društvima uz ukupnu mjesečnu zakupninu u iznosu 7.740,00 kn do konca prosinca 2018. odnosno ožujka 2017.

Općina Koprivnički Bregi je koncem 2014. imala 20 603 m² građevinskog zemljišta u cijelosti namijenjenog potrebama Općine Koprivnički Bregi. Građevinsko zemljište se odnosi na dva zemljišta na kojem se nalaze groblja u dva naselja, zemljište pod poslovnom zgradom i drugo neizgrađeno zemljište.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. 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 utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Koprivnički Bregi 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.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Koprivnički Ivanec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Koprivnički Ivanec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Koprivnički Ivanec je 32,98 km² i obuhvaća pet naselja s 2 121 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Koprivnički Ivanec je razvrstana u III. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 46.791.652,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 3.067.553,00 kn ili 6,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 38.333.983,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.457.669,00 kn.

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

Tablica broj 42

Vrijednosti nefinancijske imovine Općine Koprivnički Ivanec
na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	9.196.152,00	9.196.152,00	9.925.232,00
2.	Građevinski objekti	12.783.962,00	12.005.412,00	11.112.833,00
3.	Imovina u pripremi	10.505.566,00	16.280.202,00	17.026.761,00
4.	Druga imovina	264.191,00	210.337,00	269.157,00
	Ukupno	32.749.871,00	37.692.103,00	38.333.983,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Koprivnički Ivanec koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.942.232,00 kn ili 15,1 %, a koncem 2014. za 641.880,00 kn ili 1,7 % u odnosu na 2013. Povećanje vrijednosti imovine u pripremi koncem 2013. u odnosu na 2012. najvećim dijelom se odnosi na ulaganja u poduzetničku zonu i izgradnju nogostupa, a povećanje vrijednosti prirodnih bogatstava (zemljišta) odnosi se na kupnju zemljišta za izgradnju škole.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi ima udjel 44,4 %, građevinski objekti 29,0 %, zemljište 25,9 % i druga imovina 0,7 %. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na ulaganja u poduzetničku zonu, infrastrukturne objekte, školu, nogometno igralište, kanalizaciju i uređenje centra Općine čija je izgradnja u tijeku. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine, zadruga i školsku zgradu, dječji vrtić, mrtvačnicu i druge građevinske objekte. Zemljište se odnosi na poljoprivredno i građevinsko zemljište, a druga imovina na postrojenja i opremu, umjetnička djela i računalne programe.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.716.450,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora i zemljišta) su ostvareni u iznosu 929.822,00 kn ili 25,0 % ukupnih prihoda i primitaka.

U tablici broj 43 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Koprivnički Ivanec za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 43

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	125.126,00	133.744,00	124.761,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	5.963.013,00	770.880,00
3.	Zakup zemljišta	11.877,00	35.862,00	34.181,00
	Ukupno	137.003,00	6.132.619,00	929.822,00

Općina Koprivnički Ivanec je od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem ostvarila prihode u 2013. veće za 5.995.616,00 kn u odnosu na 2012., a u 2014. manje za 5.202.797,00 kn u odnosu na 2013.

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

Tablica broj 44

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	21	21	22
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 734	3 734	3950
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	743 660	651 462	607 188

U listopadu 2011. Općina Koprivnički Ivanec je podnijela Vladi Republike Hrvatske (Agenciji za upravljanje državnom imovinom) zahtjev za darovanje zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu proširenja poduzetničke zone u vlasništvo Općine Koprivnički Ivanec ukupne površine 731 472 m² (127 jutara i 176 čhv). Odgovor Agencije niti Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom nije zaprimljen.

Za nekretninu koju je Općina Koprivnički Ivanec u rujnu 2014. prodala trgovačkom društvu za gospodarenje otpadom, upisanu u zemljišne knjige kao vlasništvo spomenutog trgovačkog društva i to u zemljišnoknjižni uložak broj 2797, katastarska općina Koprivnički Ivanec, označenu kao katastarska čestica broj 3082/60 (u naravi smetlište u Piškornici površine 63 301 m²), pokrenuti su upravni sporovi od strane komunalnog društva GKP Komunalac d.o.o., Koprivnica na rješenja o komunalnoj naknadi za 2009., 2010., 2012. i 2013. koja je izdala Općina. Osim navedenih upravnih sporova, Općina Koprivnički Ivanec sa spomenutim komunalnim društvom vodi i sudski postupak, koji je pokrenut 2009. radi plaćanja troškova sanacije odlagališta otpada koji nije okončan.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Koprivnički Ivanec koncem 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 9.925.232,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 11.112.833,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 2.382.258,00 kn ili 21,4 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Koprivnički Ivanec kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Koprivnica te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Koprivnički Ivanec riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema procjeni Općine Koprivnički Ivanec, u poslovnim knjigama je evidentirano 90,0 % nekretnina koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Koprivnički Ivanec u odnosu na ukupne. Podaci o pojedinim nekretninama, neovisno jesu li ili nisu evidentirane u poslovnim knjigama, u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih zgrada odnosno prostora (poslovni prostori koje koriste nogometni klubovi), zemljište na kojem se nalazi jedno groblje i nerazvrstane ceste. Vrijednost spomenutih nekretnina nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Općina Koprivnički Ivanec nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U svrhu evidentiranja nerazvrstanih cesta u poslovne knjige, Općina Koprivnički Ivanec je izradila popis nerazvrstanih cesta na svom području te je u ožujku 2015. objavila javni poziv i obavijest o početku postupka evidentiranja nerazvrstanih cesta radi izrade geodetskog elaborata, potrebnog za evidentiranje cesta u poslovne knjige.

Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa provode se kontinuirano i postupno u skladu s proračunskim mogućnostima. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen.

Općina Koprivnički Ivanec je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) osim za pojedina zemljišta koja ne sadrže podatke o površini zemljišta ili su podaci o površini netočni. 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 Koprivnički Ivanec nije ustrojila registar imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Koprivnički Ivanec upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Koprivnički Ivanec u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini Koprivnički Ivanec te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Koprivnički Ivanec na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Koprivnički Ivanec raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Koprivnički Ivanec je od 2012. do 2014. prenamijenila prostor u zgradi Općine (potkrovlje) u poslovni prostor, davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, kupovala i prodavala građevinsko zemljište te građevinsko zemljište davala u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, način i postupci raspolaganja nekretninama utvrđeni su i Odlukom o uvjetima, načinu i postupcima gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Koprivnički Ivanec. Odlukom je uređeno stjecanje i otuđenje nekretnina, način otuđenja i provođenje postupka otuđenja nekretnina, raspolaganje i upravljanje nekretninama, posebni uvjeti prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine, ostvarivanje i zasnivanje prava služnosti i drugih prava na nekretninama, upravljanje i korištenje poslovnih prostora, unos u temeljni kapital trgovačkih društava, davanje u zakup zemljišta te druga pitanja vezana za gospodarenje nekretninama u vlasništvu Općine Koprivnički Ivanec. Također, Odlukom je uređeno davanje u najam nekretnina udrugama građana registriranim na području Općine Koprivnički Ivanec, ako je to u interesu socijalnog, društvenog, kulturnog i sportskog razvoja Općine, ali kriteriji, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, nisu utvrđeni. U slučaju kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju na korištenje proračunskim korisnicima Općine Koprivnički Ivanec i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci.

Interni akt Općine Koprivnički Ivanec vezan uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljen je u Službenom glasniku Koprivničko-križevačke županije i na mrežnim stranicama Općine Koprivnički Ivanec. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

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 Koprivnički Ivanec 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 urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom i internim aktima detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Koprivnički Ivanec 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 Koprivnički Ivanec je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 22 poslovna prostora površine 3 950 m² i 607 188 m² građevinskog zemljišta. Općina Koprivnički Ivanec nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina Koprivnički Ivanec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 383.631,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 81.920,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 6.733.893,00 kn. U navedenom razdoblju ostvareni su rashodi za izvođenje radova na rekonstrukciji poslovne zgrade Općine kojom je povećan broj poslovnih prostora u iznosu 1.154.741,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 729.880,00 kn.

Općina Koprivnički Ivanec šest poslovnih prostora površine 2 080 m² koristi za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 190 m² koristi proračunski korisnik Općine Koprivnički Ivanec, devet poslovnih prostora površine 1 040 m² koriste udruge, pet poslovnih prostora površine 437 m² dano je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 203 m² je prazan jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup. U 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje praznog poslovnog prostora odnosno njegovo stavljanje u upotrebu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o uvjetima, načinu i postupcima gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Koprivnički Ivanec, dano je u 2014. i ranijim godinama u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 437 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 14.680,00 kn. Za zakup dva poslovna prostora provedeni su javni natječaji od čega je jedan poništen i nije ponovo raspisan već zakupoprimac plaća zakup prema ranijim uvjetima. Ugovori o zakupu su istekli u 2012. i 2014., nisu produženi, a zakupoprimci koriste poslovne prostore i uredno podmiruju zakupninu. Na građevinskom zemljištu na kojem se nalaze spomenuta dva poslovna prostora planirano je uređenje centra Općine Koprivnički Ivanec, te su prostori planirani za rušenje. Za tri poslovna prostora koji su dani u zakup 2010., 2012. i 2014. nisu provedeni javni natječaji, a ugovori su zaključeni na godinu dana, tri godine i na neodređeno vrijeme.

Za jedan poslovni prostor ugovor o zakupu je istekao u 2011., nije produljen, a zakupoprimac koristi poslovni prostor i uredno podmiruje zakupninu. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Iznimno, zakupodavac je dužan sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od pet godina, osim ako mu je taj poslovni prostor potreban za obavljanje njegove djelatnosti.

Devet poslovnih prostora dano je na korištenje različitim udrugama bez provedenog javnog natječaja, bez plaćanja zakupnine, zaključenih ugovora, kojim bi se utvrdila međusobna prava i obveze i odluka predstavničkog tijela. Dio režijskih troškova za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora, a dio Općina Koprivnički Ivanec. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju 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.

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

Općina Koprivnički Ivanec je od 2012. do konca 2014. prodala tri građevinska zemljišta ukupne površine 162 585 m² u svrhu izgradnje regionalnog centra za gospodarenje otpadom Sjeverozapadne Hrvatske te izgradnje trafostanice i postrojenja na biomasu. Prodaja zemljišta je obavljena u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (za zemljište koje je prodano u svrhu izgradnje regionalnog centra za gospodarenje otpadom Sjeverozapadne Hrvatske, a čije je sklapanje ugovora o kupoprodaji u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ne provodi se javni natječaj u skladu s odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i stvarnim pravima) i odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupcima gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine.

Ugovori o prodaji zemljišta zaključeni su 2011. (dodatak ugovoru kojim su izmijenjeni rokovi plaćanja zaključen je u 2013.) i 2014., a prodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 10.629.983,00 kn. Tijekom 2014. Općina Koprivnički Ivanec je zaključila šest ugovora za kupnju građevinskog zemljišta ukupne površine 26 172 m² za potrebe izgradnje škole. Prodajna cijena je ugovorena na temelju procjene vrijednosti nekretnina (zemljišta) koju je izradio stalni sudski vještak u ukupnom iznosu 729.080,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta za izgradnju škole obavljena je u skladu s odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupcima gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Koprivnički Ivanec i Odluke o pokretanju postupka za otkup zemljišta za školu.

Koncem 2014. Općina Koprivnički Ivanec je raspolagala sa 607 188 m² građevinskog zemljišta od čega je 26 172 m² zemljišta predviđeno za izgradnju škole, a 581 016 m² se odnosi na građevinsko zemljište u poduzetničkoj zoni. Tijekom 2011., 2012. i 2013. Općina Koprivnički Ivanec je dala u zakup na godinu dana ukupno 143 470 m² građevinskog zemljišta (poljoprivrednog zemljišta unutar građevinskog područja) za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ugovorena godišnja zakupnina iznosi 700,00 kn/ha.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Koprivnički Ivanec 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 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 u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Koprivnički Ivanec i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Koprivnički Ivanec je imala šest zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu i sufinancira naknadu za gerontodomačicu). 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 Legrad

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Legrad kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Legrad je 62,62 km², a obuhvaća sedam naselja s 2 241 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Legrad je razvrstana u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 30.189.946,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 955.295,00 kn ili 3,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 26.965.360,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.224.586,00 kn.

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

Tablica broj 45

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	11.790.454,00	11.790.454,00	12.030.590,00
2.	Građevinski objekti	14.200.414,00	15.800.810,00	14.352.066,00
3.	Druga imovina	633.573,00	342.140,00	582.704,00
	Ukupno	26.624.441,00	27.933.404,00	26.965.360,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Legrad koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.308.963,00 kn ili 4,9 %, a koncem 2014. manja je za 968.044,00 kn ili 3,5 % u odnosu na konac 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. udjel građevinskih objekata je 53,2 %, zemljišta 44,6 % i druge imovine 2,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mrtvačnice i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te ulaganja u računalne programe.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 10.195.642,00 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 69.707,00 kn ili 0,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 46 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Legrad za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 46

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	64.161,00	90.071,00	69.707,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	28.600,00	0,00
	Ukupno	64.161,00	118.671,00	69.707,00

Općina Legrad je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 252.539,00 kn.

U tablici broj 47 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Legrad.

Tablica broj 47

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta
Općine Legrad 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	3 753	3 753	3 753
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	235 582	235 322	235 322

Općina Legrad koristi za vlastite potrebe stan u stambenoj zgradi u vlasništvu Republike Hrvatske, koji je dobila na korištenje bez naknade 2009. u svrhu stambenog zbrinjavanja mladih bračnih parova ili socijalno ugroženih osoba.

Općina Legrad je u nekoliko navrata od 1994. do 2013. podnijela zahtjeve Republici Hrvatskoj za dodjelu u vlasništvo zgrade i zemljište površine 7 309 m² (bivša karaula) za potrebe rada udruga. Posljednji zahtjev dostavljen je u svibnju 2013. Također, u siječnju 2011. zatražila je od Republike Hrvatske darovanje zemljišta površine 134 300 m², za izgradnju planiranih poduzetničkih zona. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom je u listopadu 2014. dostavila popis nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, koje bi koristila za poduzetničku zonu, rješavanje stambenog pitanja mladih bračnih parova, potrebe rada udruga i razvoj turizma. Odgovor navedenog ureda do konca obavljanja revizije nije zaprimljen.

Na pet naslijeđenih nekretnina (ošasna imovina) upisana su založna prava u iznosu 1.268.661,00 kn.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Legrad na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 12.030.590,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 14.352.066,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 7.153.944,00 kn ili 49,8 %, a građevinskog zemljišta 2.460.251,00 kn (groblja, plaža i gradilišta uz jezero).

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Legrad kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Koprivnica te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Legrad riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Legrad, neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko-pravni odnosi.

U poslovnim knjigama su u okviru imovine evidentirane zelene površine na jezeru Šoderica (plaža, parkovi, nova gradilišta i druge zelene površine koje nisu predviđene za prodaju i izgradnju) te sva groblja, dok parkovi i druge zelene površine nisu evidentirani u poslovnim knjigama niti obuhvaćeni popisom imovine. U poslovnim knjigama i popisu imovine evidentirane su samo ceste na kojima su obavljena ulaganja, dok nisu evidentirane, niti popisom imovine obuhvaćene, nerazvrstane ceste koje se odnose na poljske putove. Nerazvrstane ceste za koje Općina Legrad ima podatke nalaze se u k.o. Legrad (upisana je površina, a nedostaje duljina ceste), dok se ceste u drugim katastarskim općinama do izrade registra nerazvrstanih cesta ne mogu identificirati odnosno usporediti stanje zemljišnih knjiga i katastra sa stvarnim stanjem na terenu. U poslovnim knjigama nije evidentirano poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine. Općina Legrad ima podatke za poljoprivredno zemljište u k.o. Legrad, dok u ostalim katastarskim općinama (Veliki Otok, Selnica Podravska, Kutnjak i Zablatje) nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi te su u zemljišnim knjigama upisana nepostojeća (u naravi) suvlasništva i tereti.

Nekretnine koje je Općina Legrad naslijedila od korisnika socijalne skrbi (ošasna imovina) nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Vrijednost spomenutih nekretnina nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Građevinsko zemljište za izgradnju škole darovano je 2010. Osnovnoj školi Legrad, a obuhvaćeno je popisom imovine i evidentirano je u poslovnim knjigama Općine Legrad. Općina Legrad nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Nekretnine su u poslovnim knjigama evidentirane po vrsti i vrijednosti, dok su podaci o površini zemljišta evidentirani u popisnim listama dugotrajne imovine. Prema procjeni Općine Legrad u poslovnim knjigama evidentirano je 70,0 % nekretnina u odnosu na ukupan broj nekretnina u vlasništvu ili kojima upravlja Općina Legrad. U pojedinim slučajevima stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Prema procjeni Općine Legrad, do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 70,0 % nekretnina (k.o. Legrad) od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Legrad. S Državnim uredom za upravljanje državnom imovinom vodi se postupak razvrgnuća suvlasništva za nekretninu na kojoj je izgrađen objekt mrtvačnice, jer je dio zemljišta 1991. bio unutar, a dio izvan granica građevinskog područja naselja. Groblje u jednom naselju je u zemljišnim knjigama evidentirano kao vlasništvo fizičkih osoba, a u drugom naselju je potrebno provesti zemljišnoknjižno ispravni postupak pri Općinskom sudu, jer se vlasništvo nad grobljem vodi na „zemljišnu zajednicu“. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni odnosno za pojedine nekretnine upisan je posjed u katastru, ali nije upisano vlasništvo u zemljišnim knjigama. Katastarska izmjera provedena je za k.o. Legrad, za koju su usklađeni podaci zemljišnih knjiga i katastra te za poljoprivredno zemljište u druge dvije katastarske općine koje je Općina Legrad stekla kupnjom tijekom 2009. i 2010. Općina Legrad procjenjuje da su podaci u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni za 80,0 % nekretnina. Prema navodima Općine Legrad, zbog visokih troškova obavljanja poslova iz imovinsko-pravnog područja, njihovom rješavanju se pristupa postupno. Općina Legrad nije donijela plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i ne provodi aktivnosti evidentiranja preostalih nekretnina u poslovne knjige.

Građevinski objekti su u glavnoj knjizi evidentirani po vrsti, količini i vrijednosti, dok podataka o površini zemljišta nema. Zasebna analitička knjigovodstvena evidencija zemljišta, građevinskih objekata i objekata komunalne infrastrukture po vrsti, količini (osim površine zemljišta) i vrijednosti (nabavna i otpisana) je ustrojena. 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 Legrad nije ustrojila registar imovine.

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. 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 obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Legrad upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Legrad u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini Legrad te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Legrad na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Legrad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu vrijednosti 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 Općine Legrad, 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 Legrad nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje. Međutim, započela je izradu Plana ukupnog razvoja Općine Legrad kojim će odrediti namjene nekretnina za daljnje potrebe.

Općina Legrad je od 2012. do 2014. davala na korištenje poslovne prostore bez naknade. Prodavala je građevinsko zemljište na temelju javnog natječaja.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja pojedinim vrstama imovine utvrđeni su i Odlukom o uvjetima i postupku prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Legrad (objekti i izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište), Odlukom o postupku i uvjetima prodaje i visini kupoprodajne cijene za građevinsko zemljište na jezeru Šoderica, Odlukom o uvjetima davanja u zakup poslovnih prostora i Odlukom o davanju na privremeno i povremeno korištenje poslovnog prostora u objektima u vlasništvu Općine Legrad. Za prodaju nekretnina (objekti i građevinsko zemljište) utvrđeno je da će se prodaja obaviti putem javnog natječaja. Početnu cijenu utvrđuje općinski načelnik, a koja ne može biti manja od utvrđene tržišne cijene. Odlukom o uvjetima i postupku prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Legrad (objekti i izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište), nije propisan način utvrđivanja tržišne cijene, dok za prodaju nekretnina nije utvrđen postupak za slučaj da se nekretnina u prvom pokušaju ne proda. Utvrđena je mogućnost određivanja početne kupoprodajne cijene u iznosu 1,00 kn, uz uvjet da je to u cilju ublažavanja posljedica depopulacijskih procesa i smanjenja broja stanovništva. Nije utvrđen postupak darovanja, prava građenja i zamjene zemljišta odnosno tko i na koji način može zatražiti nekretninu, te mjerila i kriteriji dodjele. Odlukama nije utvrđeno davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta, davanje na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima te raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te druge načine raspolaganja).

Interne akte tijela Općine Legrad, vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom, objavljuje na mrežnim stranicama Općine Legrad i u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Koprivničko-križevačke županije. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

Mještani Općine Legrad mogu davati prijedloge u svezi upravljanja i raspolaganja imovinom razgovorom s općinskim načelnikom, putem elektronske pošte ili redovnom poštom. Međutim, Općina Legrad nije provodila javne rasprave prije donošenja odluka općinskog vijeća o upravljanju i raspolaganju materijalno vrednijom imovinom niti je zaprimila prijedloge mještana o upravljanju ili raspolaganju imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Legrad te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Donijeti opće 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 tržišne cijene, postupak za slučaj da se nekretnina u prvom pokušaju ne proda.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Legrad 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 Legrad je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora površine 3 753 m² te građevinskim zemljištem ukupne površine 235 322 m². Namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina nije utvrdila i evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina nema ustrojenu. Od 2012. do 2014. je ostvarila prihode od zakupa pet poslovnih prostora u iznosu 223.939,00 kn i prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 28.600,00 kn.

Općina Legrad_za svoje potrebe koristi dva prostora površine 1 208 m² (prostor društvenog doma u koji su smješteni upravni odjeli površine 832 m² i društveni dom površine 376 m²), jedan prostor površine 386 m² koristi proračunski korisnik Općine Legrad (dječji vrtić), sedam površine 1 090 m² koriste udruge, a četiri površine 835 m² dani su u zakup. Dva poslovna prostora površine 234 m² su izvan uporabe od kojih je jedan predviđen za prodaju, a za drugi, koji je devastiran, ne poduzimaju se aktivnosti za povećanje njegove iskoristivosti.

Udruge koriste dvije prostorije u društvenom domu i ugostiteljski objekt te četiri svlačionice koje koriste lokalni sportski klubovi bez provedenog javnog natječaja i bez zaključenih ugovora kojima bi se utvrdila međusobna prava i obveze. Za dvije udruge u dva poslovna prostora troškove režija plaća Općina Legrad. Ugostiteljski objekt i svlačionica (na kojima je sportski klub prije katastarske izmjere imao uknjiženo pravo služnosti) su odlukom općinskog vijeća 2011. dani na upravljanje, korištenje i raspolaganje jednom sportskom klubu o čemu nije sastavljen ugovor. Prema odredbi članka 69. Zakona o sportu, upravljanje javnim sportskim građevinama može se povjeriti i sportskim klubovima i savezima, sportskoj zajednici, ustanovama i trgovačkim društvima registriranim za obavljanje sportske djelatnosti upravljanja i održavanja sportskih građevina. Ugostiteljski objekt nije javna sportska građevina, stoga kod dodjele na korištenje tog objekta Općina treba postupati u skladu s odredbom članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, prema kojoj se poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, daju u zakup putem javnog natječaja.

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

Poslovni prostor dječjem vrtiću dan je na korištenje bez zaključenog ugovora o zakupu, kojim bi se utvrdila međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora.

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

Od 2012. do 2014. su bila u zakupu četiri poslovna prostora ukupne površine 835 m² nakon provedenih javnih natječaja u skladu s Odlukom o uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Legrad. U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 69.707,00 kn na temelju ugovora o zakupu. Poslovni prostori dani su u zakup trgovačkim društvima i ljekarni uz ukupnu mjesečnu zakupninu 6.383,00 kn. Tijekom promatranog razdoblja nije bilo prodaje niti stjecanja poslovnih prostora.

U 2013. fizičkoj osobi je prodano gradilište na jezeru Šoderica površine 260 m². Prihod je ostvaren u iznosu 28.600,00 kn. Prodaja građevinskog zemljišta je obavljena na temelju javnog natječaja i po utvrđenoj početnoj cijeni u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i s odredbama Odluke o postupku i uvjetima prodaje i visini kupoprodajne cijene za građevinsko zemljište na jezeru Šoderica. Na provedeni natječaj u 2014. za prodaju gradilišta na jezeru Šoderica nije bilo prijava. Tijekom promatranog razdoblja Općina Legrad nije stjecala, davala u zakup građevinsko zemljište niti zaključivala ugovore o pravu građenja.

Na koncu 2014. Općina Legrad je raspolagala s 235 322 m² građevinskog zemljišta. Podaci o površinama iskazani su prema podacima iz popisa imovine i podacima upisanim u zemljišnim knjigama. Građevinsko zemljište ukupne površine 220 939 m², koje je namijenjeno potrebama Općine Legrad i nalazi se unutar građevinskog područja naselja, odnosi se na parkove, parkirališta ispred groblja, plaže na Šoderici, igrališta, zemljišta na kojima su groblja te druge neizgrađene površine u vlasništvu Općine Legrad za koje još nije utvrđena namjena. Namjena će se utvrditi Planom ukupnog razvoja Općine Legrad.

Građevinsko zemljište ukupne površine 14 383 m², koje nije namijenjeno potrebama Općine Legrad se nalazi na području jezera Šoderica, a odnosi se na gradilišta namijenjena prodaji.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Legrad 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 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).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Legrad je imala dvanaest zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, osobu na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa, šest na javnim radovima i sufinancira naknadu za gerontodomaćicu). 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 Molve

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Molve kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Molve je 46,53 km², a obuhvaća četiri naselja s 2 189 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Molve je razvrstana u III. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 109.374.882,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.908.044,00 kn ili 1,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 98.507.430,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 10.867.452,00 kn.

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

Tablica broj 48

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Molve 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)	1.457.335,00	1.464.835,00	1.464.835,00
2.	Građevinski objekti	84.938.454,00	93.690.158,00	91.763.548,00
3.	Imovina u pripremi	3.821.140,00	3.564.904,00	3.589.170,00
4.	Druga imovina	1.512.995,00	1.528.800,00	1.689.877,00
	Ukupno	91.729.924,00	100.248.697,00	98.507.430,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Molve koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 8.518.773,00 kn ili 9,3 %, a koncem 2014. manja je za 1.741.267,00 kn ili 1,7 % u odnosu na 2013. zbog ispravka vrijednosti.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. udjel građevinskih objekata je 93,2 %, imovine u pripremi 3,6 %, zemljišta 1,5 % i druge imovine 1,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, ceste, društvene domove, poslovne prostore, sportske objekte, mrtvačnice i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na infrastrukturne objekte, deponiju otpada, objekte kabela javne rasvjete, mosnu vagu i druge građevinske objekte čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 12.507.622,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od najma stanova) ostvareni su u iznosu 3.629,00 kn ili 0,03 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Molve je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima u ukupnom iznosu 11.547,00 kn.

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

Tablica broj 49

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Molve 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	11 999	11 999	11 999
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	4	4	4
2.	Površina stanova u m ²	270	270	270
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	112 107	112 107	112 107

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 Molve na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 91.763.548,00 kn te zemljišta u iznosu 1.464.835,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 24.825.410,00 kn ili 27,1 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Molve kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Đurđevac te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Molve riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Molve, neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko-pravni odnosi. U poslovnim knjigama nisu evidentirani poslovni prostor površine 30 m² u jednom naselju, dio nerazvrstanih cesta, groblja te zemljišta i javnih površina.

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

Također, nije evidentiran stan koji nije u vlasništvu Općine Molve, ali ga koristi. U poslovnim knjigama su evidentirana dva poslovna prostora (ljekarna i ambulanta), koja nisu u vlasništvu Općine Molve niti njima upravlja, u ukupnoj vrijednosti 128.066,00 kn, a koja se odnosi na ulaganja u navedene prostore. Općina Molve nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa (osim za nerazvrstane ceste) te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama ne provodi.

Građevinski objekti su u glavnoj knjizi evidentirani po vrsti, količini i vrijednosti, dok podataka o površini zemljišta nema. Zasebna analitička knjigovodstvena evidencija zemljišta, građevinskih objekata i objekata komunalne infrastrukture po vrsti, količini (osim podataka o površini zemljišta) i vrijednosti (nabavna i otpisana) je ustrojena.

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 Molve nije ustrojila registar imovine.

Godišnjim popisom imovine sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obuhvaćena je imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom imovine nije obuhvaćen jedan stan koji Općina Molve koristi.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Molve upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Molve je od 2012. do 2014. davala na korištenje poslovne prostore bez naknade. Kupovala je poslovne prostore i kuće.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja pojedinim vrstama imovine utvrđeni su i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Molve. Navedenom odlukom utvrđen je način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Molve te pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Molve i pravnih osoba kojima je osnivač Općina Molve, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora, kao i opći uvjeti kupnje i prodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Molve. Za prodaju poslovnog prostora utvrđeno je da će se prodaja obaviti putem javnog natječaja, prikupljanjem ponuda ili licitacijom, a po tržišnoj cijeni. Na prijedlog općinskog načelnika sastavlja se popis poslovnih prostora koji su predmet kupnje i prodaje, a utvrđuje ih općinsko vijeće. Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se općinskom načelniku odnosno općinskom vijeću, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnog prostora. Odlukom nije propisan način utvrđivanja tržišne cijene te kupovne cijene nekretnina, dok za prodaju poslovnog prostora nije utvrđen postupak za slučaj da se poslovni prostor u prvom pokušaju ne proda. Nije utvrđeno davanje na privremeno korištenje poslovnog prostora, davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta, davanje na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima te raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te druge načine raspolaganja).

Kupnja nekretnina obavljena je na temelju zaključenih ugovora, a druge dokumentacije o kupnji nema. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati te način utvrđivanja početne kupovne cijene nekretnina.

Interne akte tijela Općine Molve vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuje na mrežnim stranicama Općine Molve i u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Koprivničko-križevačke županije. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

Općina Molve nije provodila javne rasprave prije donošenja odluka općinskog vijeća o upravljanju i raspolaganju materijalno vrednijom imovinom, mještanima Općine Molve nije omogućeno davanje prijedloga o upravljanju i raspolaganju materijalno vrednijom imovinom niti je zaprimila prijedloge mješтана o upravljanju ili raspolaganju imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Molve 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 urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Kod kupnje i zamjene, predlaže se utvrditi obvezu sastavljanja analize drugih oblika stjecanja (građenje, zakup i drugo).

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Molve 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 Molve je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora površine 11 999 m², jednim stanom i tri kuće površine 270 m² te 112 107 m² građevinskog zemljišta. Općina Molve 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. je ostvarila prihode od najma jednog stana u iznosu 11.547,00 kn. U navedenom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) dva poslovna prostora i tri kuće u iznosu 2.244.957,00 kn.

Općina Molve je pet poslovnih prostora površine 1 455 m² koristila za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 650 m² koristi proračunski korisnik Općine Molve bez plaćanja zakupnine (dječji vrtić), četiri poslovna prostora površine 7 865 m² dana su na upravljanje trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Molve, a šest poslovnih prostora površine 917 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine. Poslovni prostor površine 1 762 m², prema obrazloženju Općine Molve, se ne koristi jer dio zgrade nije legaliziran, a prema urbanističkom planu Grada Novi Vinodolski prenamjena u objekt turističkog sadržaja nije moguća.

Odnosi se na nekretninu koju je Općina Molve 2011. kupila od trgovačkog društva u Novom Vinodolskom i za koju je platila 5.165.522,00 kn nakon provedenog natječaja. Prema procjeni sudskog vještaka od veljače 2012. vrijednost nekretnine je 4.333.388,00 kn (zatečeno stanje). Do konca 2014. je u uređenje nekretnine uloženo 787.830,00 kn. Proizvodnu halu površine 5 014 m² Općina Molve je kupila u ožujku 2012. od Hrvatskog zavoda za zapošljavanje za 1.349.957,00 kn. Nadležnom tijelu je u ožujku 2015. predan zahtjev za legalizaciju objekta. U lipnju 2012. Općina Molve kupila je od trgovačkog društva zgradu površine 1 039 m² za 780.000,00 kn. Odlukama općinskog vijeća nekretnine su u siječnju 2013. dane na korištenje komunalnom društvu u vlasništvu Općine Molve, koje ih iznajmljuje. Općinsko vijeće nije donijelo odluke o kupnji nekretnina, nije utvrđena visina sredstava koje Općina Molve kod kupnje može ponuditi te nisu utvrđeni razlozi za kupnju i namjena kupljenih nekretnina, ali su u proračunu za 2011. i 2012. za kupnju osigurana sredstva. Općina Molve, pri kupnji spomenutih nekretnina, nije vodila računa o zadaćama Općine Molve kao jedinice lokalne samouprave propisanim odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, jer prije kupnje nekretnina nije utvrdila razloge i namjenu kupljenih nekretnina, nije posvetila dovoljno pažnje provjeri dokumentacije vezane uz nekretninu u Novom Vinodolskom (prostorno-planska, zemljišno-knjižna i druga) te nije napravila analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnina i mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Općine Molve.

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

Poslovni prostori dani su na korištenje različitim udrugama bez provedenog javnog natječaja, bez plaćanja zakupnine, donesenih odluka i zaključenih ugovora, kojima bi se utvrdila međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina Molve. 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.

Tijekom 2012. Općina Molve je izravno od fizičkih osoba kupila tri obiteljske kuće ukupne površine 204 m², kojima je rješavala stambeno pitanje romske populacije. Odluke o kupnji kuća nije donijelo općinsko vijeće, nije utvrđena visina sredstava koje Općina Molve kod kupnje može ponuditi te nisu utvrđeni razlozi za kupnju i namjena kupljenih nekretnina, ali su u proračunu za 2012. za kupnju osigurana sredstva. U navedenim nekretninama su do konca 2104. bile smještene romske obitelji bez plaćanja najamnine.

Koncem 2014. Općina Molve je upravljala i raspolagala jednim stanom površine 66 m² koji je 1996. dan u najam za službene potrebe (liječnik) i tri obiteljske kuće ukupne površine 204 m².

Općina Molve je na koncu 2014. imala 112 107 m² građevinskog zemljišta. Podaci o površinama iskazani su prema podacima iz prostornog plana i odnose se na izgrađeno građevinsko zemljište 3 740 m², planirano za gradnju 31 266 m² te druge neizgrađene površine u vlasništvu Općine Molve, za koje još nije utvrđena namjena, ukupne površine 77 101 m².

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Molve upravlja i raspolaze 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 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 Molve i drugo) te se predlaže prije kupnje nekretnina voditi računa o zadaćama Općine Molve kao jedinice lokalne samouprave propisanim odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i utvrditi razloge i namjenu kupljenih nekretnina, posvetiti dovoljno pažnje provjeri dokumentacije vezane uz nekretnine. Također predlaže pri kupnji i uzimanju u zakup nekretnina napraviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Općine Molve, a pri prodaji nekretnina predlaže se utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Novigrad Podravski

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Novigrad Podravski kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Novigrad Podravski je 64,62 km², a obuhvaća sedam naselja s 2 872 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Novigrad Podravski je razvrstana u III. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 50.901.491,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.624.879,00 kn ili 3,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 46.180.729,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.720.762,00 kn.

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

Tablica broj 50

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	31. prosinca 2012.	31. prosinca 2013.	31. prosinca 2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	1.673.142,00	1.705.974,00	1.705.974,00
2.	Građevinski objekti	19.050.890,00	22.545.672,00	24.236.691,00
3.	Imovina u pripremi	24.364.760,00	20.514.680,00	20.166.069,00
4.	Druga imovina	32.714,00	32.865,00	71.995,00
	Ukupno	45.121.506,00	44.799.191,00	46.180.729,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Novigrad Podravski koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 322.315,00 kn ili 0,7 %, a koncem 2014. veća je za 1.381.538,00 kn ili 3,1 % u odnosu na 2013. Povećanje ukupne vrijednosti građevinskih objekata u 2014. u odnosu na 2013. odnosi se na ulaganja na objektu doma kulture u vrijednosti 315.141,00 kn i solarne ćelije u vrijednosti 148.778,00 kn.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. udjel građevinskih objekata je 52,5 %, imovine u pripremi 43,7 %, zemljišta 3,7 % i druge imovine 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, sportsku dvoranu, vatrogasni dom i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju kanalizacijske mreže, dječjeg vrtića i drugih objekata.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 8.362.097,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 41.386,00 kn ili 0,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 51 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Novigrad Podravski za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 51

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja
poslovnim prostorima i zemljištem Općine Novigrad Podravski za 2012., 2013. i 2014.
u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	886,00	9.577,00	21.048,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	6.915,00	20.338,00
	Ukupno	886,00	16.492,00	41.386,00

Općina Novigrad Podravski je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 58.764,00 kn.

U tablici broj 52 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Novigrad Podravski.

Tablica broj 52

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	17	17	17
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4.716	4.716	4.716
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	26.348	30.517	30.517

Postupak traženja zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske površine 19.793 m² za potrebe poduzetničke zone, započeo je u veljači 2010. godine, kada se Općina Novigrad Podravski obratila Upravnom odjelu za gospodarstvo i komunalne djelatnosti u Koprivničko-križevačkoj županiji sa zahtjevom za pomoć pri uknjižbi nekretnina. Zahtjev je ponovljen Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom prijavom na Projekt 200. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Na temelju Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretnini (sportska dvorana) od ožujka 2009. uknjiženo je pravo zaloge u iznosu 6.370.000,00 kn u korist poslovne banke te na jednoj naslijeđenoj nekretnini (ošasna imovina) upisana je hipoteka u korist Centra za socijalnu skrb. Iznos hipoteke i pravni poslovi na temelju kojih je upisana hipoteka nisu poznati, no prema utvrđenoj procjeni ovlaštenog sudskog vještaka, vrijednost nekretnine iznosi 72.000,00 kn.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Novigrad Podravski na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 1.705.974,00 kn (poduzetnička zona, groblja i druga zemljišta) te građevinskih objekata (infrastrukturni objekti, sportska dvorana i drugi građevinski objekti) u iznosu 24.236.691,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 17.685.733,00 kn ili 73,0 %. Vrijednost dječjeg vrtića koji je završen i u upotrebi u iznosu 4.337.197,00 kn evidentirana je u poslovnoj knjizi na računu imovine u pripremi što nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu. Vrijednost građevinskog zemljišta iznosi 184.646,00 kn (groblja, zemljište za pročistač i poduzetničku zonu) ili 10,8 % ukupne vrijednosti zemljišta.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Novigrad Podravski kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Koprivnica te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Novigrad Podravski riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Od 2012. do 2014. godine u poslovne knjige evidentirano je zemljište na kojem se nalaze groblja površine 5 152 m² procijenjene vrijednosti 92.092,00 kn. Procjenu vrijednosti zemljišta utvrdilo je Povjerenstvo za procjenu vrijednosti groblja na području Općine Novigrad Podravski sastavljeno od članova općinskog vijeća. U poslovnim knjigama nisu evidentirane poslovna zgrada, zgrada Općine, sabiralište mlijeka i mosne vage u iznosu 567.662,00 kn evidentirane u knjizi dugotrajne nefinancijske imovine te dio poslovnih prostora, zemljišta, ceste, groblja i javnih površina. Vrijednost spomenutih nekretnina nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Dječji vrtić je u upotrebi, a evidentiran je u poslovnim knjigama na računu imovine u pripremi.

U poslovnim knjigama je, prema procjeni Općine Novigrad Podravski, evidentirano 80,0 % nekretnina u odnosu na ukupan broj nekretnina u vlasništvu ili pod upravljanjem Općine Novigrad Podravski, a aktivnosti na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama se ne provode. Općina Novigrad Podravski nije u mogućnosti procijeniti koliki je postotak nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje joj pripadaju odnosno trebaju pripadati upisan kao vlasništvo Općine Novigrad Podravski u zemljišnim knjigama. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni odnosno za pojedine nekretnine upisan je posjed u katastru, ali nije upisano vlasništvo u zemljišnim knjigama. Općina Novigrad Podravski nije u mogućnosti procijeniti postotak nekretnina za koji su podaci u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni. Provodi radnje za upis u zemljišne knjige svih nerazvrstanih cesta prema njihovom stvarnom stanju kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Novigrad Podravski, ali nije donijela plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova. Općina Novigrad Podravski nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.

Ustrojena je zasebna analitička knjigovodstvena evidencija po vrsti, količini i vrijednosti građevinskih objekata, dok podaci o površini zemljišta nisu evidentirani. Prema navodima Općine Novigrad Podravski, nakon utvrđivanja stvarnog stanja pristupit će se ustrojavanju analitičke knjigovodstvene evidencije svih nerazvrstanih cesta s pripadajućim podacima. 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 uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Novigrad Podravski nije ustrojila registar imovine.

Obavljen je godišnji popis imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. Popis imovine i obveza je sastavljen i popisna komisija nije utvrdila razlike u odnosu na stanje iz poslovnih knjiga. Popisom imovine obuhvaćene su dvije zgrade te mrtvačnica evidentirane u knjizi imovine, koje nisu evidentirane u glavnoj knjizi. U poslovnim knjigama nije evidentirana niti popisom imovine obuhvaćena sva imovina u vlasništvu Općine Novigrad Podravski (očasna imovina), tuđa imovina koju koristi (groblje u Plavšincu u vlasništvu crkve) ni sve zelene i druge površine koje Općina Novigrad Podravski održava prema programu održavanja komunalne infrastrukture. Podaci o nekretninama utvrđeni obavljenim popisom imovine i obveza nisu usklađeni sa stanjem u poslovnim knjigama.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Novigrad Podravski upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Imovinu u upotrebi evidentirati na propisanim računima. Predlaže se pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Novigrad Podravski u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini Novigrad Podravski te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Novigrad Podravski na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Novigrad Podravski raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i 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 Općine Novigrad Podravski, 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 Novigrad Podravski nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama utvrđeni su i Odlukom o uvjetima, načinu i postupcima gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Novigrad Podravski. Prema navedenoj odluci raspolaganje je stjecanje, otuđenje, davanje u najam odnosno zakup te osnivanje prava služnosti, a postupci se provode javnim natječajem i izravnom pogodbom po tržišnoj cijeni. Za kupnju nekretnina propisano je da ukoliko je Općina Novigrad Podravski zainteresirana za točno određenu nekretninu, kupnja će se obaviti izravnom pogodbom po tržišnoj cijeni. Zamjena se prema odluci provodi putem javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom (ako je Općina zainteresirana za točno određenu nekretninu), uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine. Utvrđeno je, da će se poslovni prostori dati na korištenje udrugama bez naknade. Odlukom nije uređeno davanje na korištenje poslovnih prostora proračunskim korisnicima te povremeni zakup odnosno davanje na korištenje poslovnih prostora, postupci kod prodaje nekretnina ako pristigne jedna ponuda te ako se nekretnina ne proda u prvom pokušaju, postupci darovanja odnosno mjerila i kriteriji za dodjelu nekretnina.

Interni akti tijela Općine Novigrad Podravski vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se na mrežnim stranicama Općine Novigrad Podravski i u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Koprivničko-križevačke županije. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila. Mještanima Općine Novigrad Podravski upućen je javni poziv kojim ih se obavještava o započetom postupku evidentiranja nerazvrstanih cesta u katastarski operat i zemljišnu knjigu te o mogućnosti uvida u geodetski elaborat izvedenog stanja. Općina Novigrad Podravski nije provodila javne rasprave prije donošenja odluka općinskog načelnika ili vijeća o upravljanju i raspolaganju materijalno vrednijom imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Novigrad Podravski 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 urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Predlaže donijeti akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Novigrad Podravski 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 Novigrad Podravski je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora površine 4 716 m² te građevinskim zemljištem površine 30 517 m². U svom vlasništvu nema stanove. Namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina nije utvrdila i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina Novigrad Podravski je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa dva poslovna prostora u iznosu 21.048,00 kn i od prodaje građevinskog zemljišta (pretežito ošasna imovina) u iznosu 20.338,00 kn. U navedenom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 89.175,00 kn.

Općina Novigrad Podravski sedam poslovnih prostora površine 3 285 m² koristi za svoje potrebe, a odnose se na prostore unutar zgrade u kojoj su smješteni upravni odjeli (površina 336 m²), sportsku dvoranu površine 1 590 m², dom kulture 758 m², tri društvena doma ukupne površine 589 m² i sabiralište mlijeka površine 12 m².

Jedan poslovni prostor površine 720 m² koristi proračunski korisnik (dječji vrtić), jedan poslovni prostor površine 20 m² koristi politička stranka, tri poslovna prostora površine 510 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna prostora površine 111 m² dana su u zakup uz ugovorenu zakupninu.

Tri poslovna prostora površine 70 m² su izvan uporabe (mosna vaga, mjesna vaga i sabiralište mlijeka), nisu evidentirana u poslovnim knjigama i u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za povećanje njihove iskoristivosti. Od 2012. do 2014. nije bilo prodaje niti stjecanja poslovnih prostora.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupcima gospodarenja nekretninama, dana su u 2013. i 2014. putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 111 m² trgovačkom društvu i fizičkoj osobi uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.201,00 kn.

Tri poslovna prostora dana su na korištenje različitim udrugama, a jedan poslovni prostor koristi politička stranka bez provedenog javnog natječaja, bez plaćanja zakupnine i zaključenih ugovora na temelju odluka općinskog poglavarstva iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina Novigrad Podravski. Odlukom o uvjetima, načinu i postupcima gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Novigrad Podravski, utvrđena je mogućnost davanja nekretnine u najam udrugama građana, ako je to u interesu socijalnog, društvenog, kulturnog i sportskog razvoja, bez provedenog javnog natječaja i plaćanja naknade. 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.

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.

Poslovni prostor dječjem vrtiću dan je na korištenje na temelju odluke općinskog vijeća iz ranijih godina, bez zaključenog ugovora o zakupu, kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze, i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Općina Novigrad Podravski je u 2013. fizičkim osobama prodala 33 854 m² građevinskog zemljišta koje je tijekom 2013. stekla kao ošasnu imovinu. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Odluke o uvjetima, načinu i postupcima gospodarenja nekretninama. Vrijednost nekretnine procijenio je ovlašteni sudski vještak. Ugovori o prodaji zemljišta zaključeni su u 2013., a cijena je ugovorena u iznosu 166.438,00 kn. Od 2012. do 2014. Općina Novigrad Podravski je kupila građevinsko zemljište površine 8 553 m². Ugovor o prodaji zemljišta je zaključen u travnju 2012., a cijena je ugovorena u iznosu 89.175,00 kn (5 eura/čhv prema ponudi prodavatelja, bez prethodne procjene vrijednosti zemljišta). Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje pročištača na temelju odluke općinskog vijeća.

Općina Novigrad Podravski je na koncu 2014. imala 30 517 m² građevinskog zemljišta. Podaci o površinama iskazani su prema podacima upisanim u zemljišnim knjigama i podacima povjerenstva za procjenu nekretnina. Građevinsko zemljište ukupne površine 22 813 m² je namijenjeno potrebama Općine Novigrad Podravski, dok zemljište površine 7 704 m² nije namijenjeno njenim potrebama. Tijekom promatranog razdoblja Općina Novigrad Podravski nije davala u zakup ili najam građevinsko zemljište niti zaključivala ugovore o pravu građenja.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Novigrad Podravski upravlja i raspolaze 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 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 Novigrad Podravski i drugo) te se predlaže pri kupnji i uzimanju u zakup nekretnina napraviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Općine Novigrad Podravski, a pri prodaji nekretnina predlaže se utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Novigrad Podravski je imala 15 zaposlenika (osam u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, osobu na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa i pet osoba na javnim radovima). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Novo Virje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Novo Virje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Novo Virje je 35,98 km² i obuhvaća istoimeno naselje s 1 216 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Novo Virje je razvrstana u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 10.232.272,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 167.915,00 kn ili 1,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.732.224,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 500.047,00 kn.

U tablici broj 51 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Novo Virje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 51

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Novo Virje 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)	707.077,00	707.077,00	707.077,00
2.	Građevinski objekti	1.382.188,00	5.384.556,00	5.298.006,00
3.	Imovina u pripremi	7.456.854,00	3.368.315,00	3.368.315,00
4.	Druga imovina	321.243,00	366.343,00	358.826,00
	Ukupno	9.867.362,00	9.826.291,00	9.732.224,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Novo Virje koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 41.071,00 kn ili 0,4 %, a koncem 2014. za 94.067,00 kn ili 1,0 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. udjel građevinskih objekata je 54,4 %, imovine u pripremi 34,6 %, zemljišta 7,3 % i druge imovine 3,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na dječji vrtić, zgradu Općine, društveni dom i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na vodovod, plinovod i nerazvrstane ceste.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 2.502.733,00 kn. U okviru prihoda od imovine u iznosu 1.655.760,00 kn ili 66,1 % ukupnih prihoda, vrijednosno su najznačajniji prihodi od naknada za eksploataciju plina i nafte u iznosu 1.608.052,00 kn. Od povremenog iznajmljivanja imovine (mjesni dom, vaga) ostvareni su prihodi u iznosu 21.512,00 kn ili 0,9 % ukupnih prihoda i primitaka. Općina Novo Virje u promatranom razdoblju nije ostvarila prihode ni rashode vezano uz raspolaganje (nabava, zakup odnosno najam) poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

U tablici broj 52 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Novo Virje.

Tablica broj 52

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	5	5	5
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 575	1 575	1 575
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	164	164	164
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	30 992	30 992	30 992

Općina Novo Virje koristi imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske (zemljište na kojem se nalazi groblje i mosna vaga) i 2010. je dobila od Republike Hrvatske zemljište za izgradnju dječjeg vrtića. Također je zatražila bivše vojne nekretnine radi osiguranja prostora za izgradnju energetskog postrojenja, ali zbog nepotpune dokumentacije investitora zahtjev nije ostvaren.

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 Novo Virje na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 707.077,00 kn (građevinsko, poljoprivredno i druga zemljišta) te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 5.298.006,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se odnosi 4.830.861,00 kn ili 91,2 %, stanova 102.816,00 kn ili 1,9 %. Vrijednost građevinskog zemljišta iznosi 465.480,00 kn ili 65,8 % ukupne vrijednosti zemljišta. Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Novo Virje kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Đurđevac te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Novo Virje riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Novo Virje, neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko-pravni odnosi, te tuđe nekretnine koje Općina Novo Virje koristi (zemljište na kojem se nalazi groblje, a koje je u vlasništvu Republike Hrvatske). U poslovnim knjigama u okviru imovine nisu evidentirane sve zelene i druge javne površine koje Općina Novo Virje održava prema programu održavanja komunalne infrastrukture. Općina Novo Virje nije u mogućnosti procijeniti postotak evidentiranih nekretnina u odnosu na ukupan broj nekretnina u njenom vlasništvu ili pod njenim upravljanjem, a aktivnosti evidentiranja preostalih nekretnina u poslovne knjige se ne provode. Od 2012. do 2014. nije bilo evidentiranja imovine koja do tada nije bila evidentirana u poslovnim knjigama, te nije bilo procjena vrijednosti imovine. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjeranju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Općina Novo Virje nije u mogućnosti procijeniti koliki je postotak nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje joj pripadaju odnosno trebaju pripadati upisan kao vlasništvo Općine Novo Virje u zemljišnim knjigama. Ne provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa i nije donijela plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova. Ne provodi radnje za upis u zemljišne knjige svih nerazvrstanih cesta prema njihovom stvarnom stanju kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Općine Novo Virje iz razloga nedostatnih financijskih sredstava. U poslovnim knjigama i popisu imovine evidentirane su samo ceste na kojima su obavljana ulaganja. Neriješeni imovinsko pravni odnosi onemogućuju Općinu Novo Virje da sanaciju nerazvrstanih cesta prijavi na natječaje europskih fondova.

Sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Novo Virje, neovisno jesu li evidentirane u poslovnim knjigama, nisu upisane u katastru kao posjed Općine Novo Virje i ne provode se aktivnosti za njihov upis. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni, odnosno za pojedine nekretnine upisan je posjed u katastru, ali nije upisano vlasništvo u zemljišnim knjigama. Postotak upisanih nekretnina u odnosu na ukupne nekretnine kao i postotak nekretnina za koji su podaci u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni, Općina Novo Virje nije u mogućnosti procijeniti. Općina Novo Virje nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati.

Općina Novo Virje nije ustrojila analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). U poslovnim knjigama po vrsti, količini i vrijednosti vode se samo građevinski objekti, a podaci o površini zemljišta nisu evidentirani. 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 Novo Virje nije ustrojila registar imovine.

Godišnjim popisom imovine sa stanjem 31. prosinca 2014. obuhvaćena je imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena imovina u vlasništvu Republike Hrvatske, a koju Općina Novo Virje koristi (zemljište na kojem se nalazi groblje) ni sve zelene i druge površine koje Općina Novo Virje održava prema programu održavanja komunalne infrastrukture. Popisom imovine su obuhvaćena i u poslovnim knjigama evidentirana i zemljišta koja se odnose na dravske naplavine, a stečevina su pravnih prednika Općine Novo Virje. Od 2003. do 2009. godine Općinsko državno odvjetništvo je za navedeno zemljište provelo u zemljišnim knjigama upis vlasništva Republike Hrvatske, međutim zbog neusklađenosti zemljišne knjige i katastra, Općina Novo Virje nije u mogućnosti identificirati zemljište koje treba isknjižiti iz svojih poslovnih knjiga.

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Osim zakonima i drugim propisima uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Novo Virje. Prema navedenoj odluci raspolaganje je stjecanje, otuđenje, davanje u zakup zemljišta te davanje i primanje na dar nekretnina, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. Navedenom odlukom je uređeno zasnivanje prava na nekretninama (stvarna služnost, pravo građenja, založno pravo). Za kupnju nekretnina propisano je da ukoliko je Općina Novo Virje zainteresirana za točno određenu nekretninu, kupnja će se obaviti izravnom pogodbom po tržišnoj cijeni. Zamjena se, prema Odluci, provodi putem javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom (ako je Općina zainteresirana za točno određenu nekretninu), uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine. Odlukom je određeno da će se poslovni prostori dati na korištenje udrugama bez naknade. Odlukom nije uređeno davanje na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima te povremeni zakup odnosno davanje na korištenje drugim pravnim i fizičkim osobama, darovanja odnosno tko i na koji način može zatražiti nekretninu te mjerila i kriteriji dodjele, postupak zamjene nekretnina te postupci davanja u najam stanova odnosno u zakup poslovnih prostora. Za prodaju nekretnina nisu utvrđeni postupci u slučaju kada pristigne jedna ponuda (prihvaća li se), te za slučaj da se nekretnina u prvom pokušaju ne proda. Odluka je objavljena u Službenom glasniku Koprivničko-križevačke županije.

Općina Novo Virje navodi da je mještanima omogućeno davanje prijedloga o upravljanju i raspolaganju materijalno vrednijom imovinom koje razmatra kod donošenja odluka o upravljanju i raspolaganju materijalnom vrednijom imovinom. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

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 Novo Virje 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 urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Predlaže se donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Novo Virje 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 Novo Virje je na koncu 2014. imala pet poslovnih prostora ukupne površine 1 575 m², dva stana ukupne površine 164 m² i građevinsko zemljište ukupne površine 30 992 m² (izgrađeno građevinsko zemljište). Općina Novo Virje nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina.

Za obavljanje poslova iz svog samoupravnog djelokruga Općina Novo Virje koristi dva poslovna prostora površine 851 m² (zgrada Općine u kojoj su smješteni upravni odjeli površine 203 m² i društveni dom površine 648 m²), a jedan prostor površine 595 m² koristi proračunski korisnik (dječji vrtić). Dva poslovna prostora površine 129 m² su izvan uporabe (spomen dom i bivši dom zdravlja) i ne poduzimaju se aktivnosti za povećanje njihove iskoristivosti. Dva stana površine 164 m² su prazna. Od 2012. do 2014. nije davala u zakup poslovne prostore jer nema raspoloživih poslovnih prostora za davanje u zakup i nije davala u najam stanove jer za njih nema interesa te nije prodavala niti stjecala poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište.

Poslovni prostor dan je na korištenje dječjem vrtiću bez zaključenog ugovora, kojim bi se utvrdila međusobna prava i obveze, te druge dokumentacije kojom bi se reguliralo načini predaje prostora na korištenje. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća korisnik prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Općina Novo Virje je bez naknade davala na korištenje prostorije društvenih domova stanovništvu sa svog područja (prigodno na jedan dan za potrebe privatnih okupljanja). Korištenje je odobravano na temelju pojedinačnih ugovora zaključenih s korisnicima u skladu s Odlukom o korištenju društvenog doma, kojom je uredila uvjete i način korištenja društvenog doma.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnog prostora na korištenje dječjem vrtiću uz zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Novo Virje upravlja i raspoložuje te u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Novo Virje i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Novo Virje je imala jedanaest zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, osobu na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa i pet osoba na javnim radovima). Sporazumom o provođenju Programa pomoć u kući starijim osobama, Općina Novo Virje osigurava sredstva za plaću gerontodomačice, koja je zaposlenik Kluba za starije osobe. 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 Peteranec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Peteranec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Peteranec je 51,77 km², a obuhvaća tri naselja s 2 704 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Peteranec je razvrstana u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 12.158.772,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.279.688,00 kn ili 9,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.936.017,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.222.755,00 kn.

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

Tablica broj 53

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Peteranec
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)	161.300,00	161.300,00	161.300,00
2.	Građevinski objekti	10.380.685,00	9.939.718,00	6.203.109,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	186.586,00	2.148.887,00
4.	Druga imovina	1.375.599,00	1.444.866,00	1.422.721,00
	Ukupno	11.917.584,00	11.732.470,00	9.936.017,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Peteranec koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 185.114,00 kn ili 1,6 %, a koncem 2014. za 1.796.453,00 kn ili 15,3 % u odnosu na 2013. Smanjenje ukupne vrijednosti građevinskih objekata u 2014. u odnosu na 2013. se odnosi na prijenos vodovodne mreže u vlasništvo komunalnog poduzeća u iznosu 5.627.379,00 kn te ulaganja u objekte dječjeg vrtića.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. udjel građevinskih objekata je 62,5 %, imovine u pripremi 21,6 %, zemljišta 1,6 % i druge imovine 14,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, dječji vrtić i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na infrastrukturne objekte (kanalizacija).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 8.649.658,00 kn. Prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općina Peteranec nije ostvarila.

U tablici broj 54 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Peteranec.

Tablica broj 54

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	20	20	20
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 039	4 039	4 039
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 922	1 922	1 922

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Peteranec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 161.300,00 kn (građevinsko zemljište) te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 6.203.109,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost devet poslovnih objekata se odnosi 1.505.400,00 kn ili 24,3 % (tri poslovna objekta, od kojih je u jednom devet poslovnih prostora, nisu evidentirani u poslovnim knjigama).

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Peteranec kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Koprivnica te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Peteranec riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema procjeni Općine Peteranec, u poslovnim knjigama evidentirano je 80,0 % nekretnina u odnosu na ukupan broj nekretnina u vlasništvu ili kojima upravlja Općina Peteranec. Nerazvrstane ceste nisu evidentirane. U tijeku je upis nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige za k.o. Sigetec, a upis drugih planira se do konca 2015. Evidencija nerazvrstanih cesta, koja bi sadržavala podatke o vrijednosti pojedinih cesta ili njihovu ukupnu vrijednost, nije ustrojena.

U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Peteranec, neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko-pravni odnosi (dvije poslovne zgrade, od kojih je u jednoj devet poslovnih prostora, i mlin), zemljišta na kojima se nalaze groblja, dio zelenih i drugih javnih površina koje održava prema programu održavanja komunalne infrastrukture. U imovinu novih vlasnika nije prenesena zgrada u kojoj se nalaze prostorije sportske udruge te vatrogasno spremište. U pojedinim slučajevima stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Općina Peteranec nema podatak za koliko je nekretnina do konca 2014. uređeno vlasništvo od ukupnog broja nekretnina koje joj pripadaju odnosno trebaju pripadati. Navodi da zbog visokih troškova obavljanja poslova iz imovinsko-pravnog područja, njihovom rješavanju se pristupa postupno, a zbog nedostatnih financijskih sredstava potrebnih za provođenje postupaka procjene vrijednosti nekretnina, ne provode se aktivnosti evidentiranja preostalih nekretnina u poslovne knjige. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Peteranec nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini kojom bi prema propisima trebala upravljati i raspolagati. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni odnosno za pojedine nekretnine upisan je posjed u katastru, ali nije upisano vlasništvo u zemljišnim knjigama. Općina Peteranec je procijenila da su podaci u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni za 50,0 % nekretnina, dok nije procijenila postotak upisanih nekretnina u katastar. Prema navodima Općine Peteranec, u tijeku su postupci dokazivanja vlasništva nad pojedinim nekretninama te postupci legalizacije pojedinih objekata. Nakon izrade potrebne dokumentacije postupno će se rješavati upisi u zemljišnim knjigama i katastru, kao i druge evidencije. Nije donijela plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

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

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

Godišnjim popisom imovine sa stanjem 31. prosinca 2014. obuhvaćena je imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Peteranec je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore na korištenje bez naknade.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su Odlukom o uvjetima i postupku prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Peteranec. Navedenom odlukom su utvrđeni uvjeti i postupci natječaja za prodaju zemljišta.

Davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta, davanje na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima, povremeni zakup odnosno davanje na korištenje poslovnih prostora te raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te drugi načini raspolaganja) nije utvrđeno.

Interni akti tijela Općine Peteranec vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Koprivničko-križevačke županije. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

Mještani Općine Peteranec mogu davati prijedloge u svezi upravljanja i raspolaganja imovinom razgovorom s općinskim načelnikom, putem elektronske pošte ili redovnom poštom. Međutim, Općina Peteranec nije provodila javne rasprave prije donošenja odluka općinskog vijeća o upravljanju i raspolaganju materijalno vrednijom imovinom niti je zaprimila prijedloge mještana o upravljanju ili raspolaganju imovinom.

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

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Peteranec 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 Peteranec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 20 poslovnih prostora površine 4 039 m² i 1 922 m² građevinskog zemljišta. U svom vlasništvu nema stanova. Općina Peteranec nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Nije ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora niti je građevinsko zemljište davano u zakup, koncesiju ili je na drugi način njime raspolagano.

Općina Peteranec je na koncu 2014. za potrebe stručnih službi koristila prostore poslovne zgrade u koju su smješteni upravni odjeli površine 244 m² i galerija površine 244 m² (prostor se ne iznajmljuje, niti se za posjete naplaćuju ulaznice) te društveni dom površine 392 m². Jedan prostor površine 532 m² koristi Dobrovoljno vatrogasno društvo (prostor se prema zemljišnim knjigama nalazi u vlasništvu društva, a evidentiran je u poslovnim knjigama Općine Peteranec), dva površine 399 m² koriste dječji vrtići u dva naselja, a jedanaest površine 723 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine.

Dva poslovna prostora površine 1 624 m² su izvan uporabe od kojih je jedan do 2013. bio u zakupu i u tijeku je postupak dokazivanja vlasništva, a drugi se odnosi na mlin i ne poduzimaju se aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Udruge koriste devet prostorija u poslovnoj zgradi i ugostiteljski objekt te svlačionice koje koristi lokalni sportski klub bez provedenog javnog natječaja i bez zaključenih ugovora, kojim bi se utvrdila međusobna prava i obveze. Za udruge koje koriste devet poslovnih prostora troškove režija plaća Općina Peteranec.

Građevinski objekt površine 210 m² u kojem su smještene svlačionice i ugostiteljski lokali prema zemljišnim knjigama je u vlasništvu jednog sportskog kluba, ali je još uvijek evidentiran u poslovnim knjigama Općine Peteranec. Drugi sportski klub koristi se prostorima u vlasništvu Općine Peteranec ukupne površine 200 m², koji se odnose na svlačionice i ugostiteljske lokale od kojih ubire zakupninu. Prema odredbi članka 69. Zakona o sportu, upravljanje javnim sportskim građevinama može se povjeriti i sportskim klubovima i savezima, sportskoj zajednici, ustanovama i trgovačkim društvima registriranim za obavljanje sportske djelatnosti upravljanja i održavanja sportskih građevina.

Ugostiteljski objekt nije javna sportska građevina, stoga kod dodjele na korištenje tog objekta Općina treba postupati u skladu s odredbom članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, prema kojoj se poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, daju u zakup putem javnog natječaja. Ugostiteljski objekti i svlačionice (kojima su se sportski klubovi koristili i ranijih godina) su odlukom općinskog vijeća 1995. dani u zakup sportskim klubovima o čemu nije sastavljen ugovor kojim bi se utvrdila međusobna prava i obveze. 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, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Poslovni prostori proračunskim korisnicima, dani su na korištenje bez zaključenih ugovora o zakupu, kojima bi se utvrdila prava i obveze, i plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Općina Peteranec je na koncu 2014. imala 1 922 m² (prema podacima upisanim u zemljišnim knjigama) građevinskog zemljišta koje je namijenjeno potrebama Općine Peteranec, nalazi se unutar građevinskog područja naselja i odnosi se na zeleni otok za odvojeno sakupljanje otpada. Od 2012. do 2014. Općina Peteranec nije stjecala, davala u zakup ili najam građevinsko zemljište niti zaključivala ugovore o pravu građenja.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Peteranec 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 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 Peteranec i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Podravske Sesvete

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Podravske Sesvete kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Podravske Sesvete je 29,47 km², a obuhvaća jedno naselje s 1 630 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Podravske Sesvete je razvrstana u III. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 31.773.014,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 433.894,00 kn ili 1,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 30.910.698,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 862.316,00 kn.

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

Tablica broj 55

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Podravske Sesvete
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)	1.461.652,00	1.555.279,00	1.594.829,00
2.	Građevinski objekti	15.060.686,00	14.656.279,00	14.479.513,00
3.	Imovina u pripremi	11.580.602,00	12.804.140,00	14.023.379,00
4.	Druga imovina	1.185.919,00	1.049.371,00	812.977,00
	Ukupno	29.288.859,00	30.065.069,00	30.910.698,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Podravske Sesvete koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 776.210,00 kn ili 2,7 %, a koncem 2014. za 845.629,00 kn ili 2,8 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. udjel građevinskih objekata je 46,8 %, imovine u pripremi 45,4 %, zemljišta 5,2 % i druge imovine 2,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, poslovne zgrade, društvene domove i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na infrastrukturne objekte, dječji vrtić, pročistač, sportsku dvoranu, društvene domove, turističko-rekreacijski centar i druge građevinske objekte.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 6.307.248,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnog prostora) ostvareni su u iznosu 5.112,00 kn ili 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka. Od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 16.359,00 kn.

U tablici broj 56 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Podravske Sesvete.

Tablica broj 56

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Podravske Sesvete 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	23 245	23 245	23 245
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	53	53	53
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	7 121	7 121	7 121

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 Podravske Sesvete na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 14.479.513,00 kn te zemljišta u vrijednosti 1.594.829,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost 14 poslovnih objekata se odnosi 6.859.226,00 kn, a na građevinsko zemljište 44.000,00 kn (vrijednost zemljišta površine 4 438 m² na kojem se nalazi groblje nije navedena, jer ju nije moguće izuzeti iz ukupnog iznosa vrijednosti zemljišta preuzetog podjelom imovine sa susjednom općinom).

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Podravske Sesvete kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine s Općinom Kloštar Podravski te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Podravske Sesvete riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema procjeni Općine Podravske Sesvete, u poslovnim knjigama evidentirano je 80,0 % nekretnina u odnosu na ukupan broj nekretnina u vlasništvu ili kojima upravlja Općina Podravske Sesvete.

U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Podravske Sesvete, neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko-pravni odnosi (ošasna imovina). Općina Podravske Sesvete je naslijedila kuće, gospodarske zgrade, zemljište i šume ukupne površine 14 416 m² kao ošasnu imovinu i u zemljišnim knjigama je upisano vlasništvo Općine Podravske Sesvete. Prema navodima Općine Podravske Sesvete zbog nejasnih propisa, potrebnog protoka vremena u kojem bi nasljednici mogli zatražiti vlasništvo nad naslijeđenim nekretninama te naplate dugovanja prema državnom proračunu iz naslijeđene imovine, navedene nekretnine nisu evidentirane u poslovnim knjigama Općine Podravske Sesvete. Kao imovina Općine Podravske Sesvete nisu evidentirane nerazvrstane ceste te sve zelene i druge javne površine, koje održava prema programu održavanja komunalne infrastrukture. Vrijednost spomenutih nekretnina nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. U poslovnim knjigama evidentirane su zelene i druge javne površine preuzete 2001. sporazumom o razdruživanju sa susjednom općinom, ali njihovo stvarno stanje utvrđeno katastarskom izmjerom, koja je završena 2012., nije usklađeno sa stanjem u poslovnim knjigama.

Općina Podravske Sesvete navodi da su sve nekretnine u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Općine Podravske Sesvete, u katastru upisane kao posjed Općine Podravske Sesvete i da su usklađeni podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru. Također navodi da će poduzeti radnje za evidentiranje nekretnina prema vrsti (objekti, poljoprivredno/građevinsko zemljište, javne površine i drugo) te utvrditi razlike i uskladiti podatke po nazivu, površini, broju čestice i vrijednosti nekretnina u poslovnim knjigama sa stvarnim stanjem utvrđenim katastarskom izmjerom odnosno podacima evidentiranim u zemljišnim knjigama i katastru, a za obavljanje spomenutih poslova potrebno je vrijeme, uključivanje više zaposlenika i znatna financijska sredstva. Općina Podravske Sesvete nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti evidentiranja preostalih nekretnina u poslovne knjige ne provodi.

Općina Podravske Sesvete je ustrojila evidenciju zemljišno-knjižnih uložaka o svim nekretninama u svom vlasništvu, ali nije ustrojila zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Građevinski objekti su u poslovnim knjigama evidentirani po vrsti, količini i vrijednosti, dok podataka o površini zemljišta nema. 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 Podravske Sesvete nije ustrojila registar imovine.

Godišnjim popisom imovine sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obuhvaćena je imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Podravske Sesvete je od 2012. do 2014. davala na korištenje poslovne prostore bez naknade. Kupila je nekretninu za proširenje društvenog doma. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama Općine Podravske Sesvete. Navedenom odlukom su utvrđeni stjecanje, uvjeti, načini i postupci raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretninama u vlasništvu Općine Podravske Sesvete (prodaja, zamjena, pravo služnosti, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, davanje zemljišta u zakup te upravljanje i korištenje javnim površinama i poslovnim prostorom), a drugi načini raspolaganja (povremeni zakup, darovanje, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajednička izgradnja) nisu utvrđeni.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Podravske Sesvete vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Koprivničko-križevačke županije. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

Mještani Općine Podravske Sesvete mogu davati prijedloge u svezi upravljanja i raspolaganja imovinom razgovorom s općinskim načelnikom, putem e-maila ili poštom. Općina Podravske Sesvete nije provodila javne rasprave prije donošenja odluka općinskog vijeća o upravljanju i raspolaganju materijalno vrednijom imovinom niti je zaprimila prijedloge mještana o upravljanju ili raspolaganju imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Podravske Sesvete 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 način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Predlaže se donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Podravske Sesvete 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 Podravske Sesvete je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 14 poslovnih prostora ukupne površine 23 245 m², građevinskim zemljištem ukupne površine 7 121 m² te stanom površine 53 m². Općina Podravske Sesvete nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Općina Podravske Sesvete je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa jednog poslovnog prostora u iznosu 16.359,00 kn. Rashode vezano uz nabavu nekretnine namijenjene za proširenje društvenog doma i kao prostor za rad udruga ostvarila je 2012. u iznosu 264.402,00 kn. Druge rashode za raspolaganje (nabava, zakup, najam) poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nije ostvarila.

U 2011. Općina Podravske Sesvete je kupila obiteljsku kuću u vrijednosti 518.000,00 kn s namjerom dogradnje i prenamjene u dječji vrtić i jaslice. Kupnja je obavljena na temelju zaključka općinskog načelnika o zaključivanju ugovora i zaključenog ugovora, bez prethodne odluke Općinskog vijeća (0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u 2010. iznosi 39.962,00 kn). Također, u 2012. kupljena je nekretnina u vrijednosti 264.402,00 kn s ciljem proširenja društvenog doma zbog prikladnog parkirališta i veličine prostora na temelju zaključenog ugovora bez prethodne odluke Općinskog vijeća (0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u 2011. iznosi 39.331,00 kn). Stjecanje nekretnina planirano je proračunom. Prema odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13) općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina općine čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina odnosno raspolaganju drugom imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kn, općinski načelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kn, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kn, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kn. S obzirom na ostvarenje prihoda, načelnik je mogao donositi odluke o kupnji nekretnina do vrijednosti 70.000,00 kn. Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te raspolaganje ostalom imovinom mora biti planirano u proračunu općine i provedeno u skladu sa propisima. U cilju privođenja namjeni kupljenih nekretnina izrađena je projektna dokumentacija, izvršeno geomehaničko ispitivanje i ishođene su potrebne suglasnosti (Potvrda glavnog projekta). Tijekom 2014. Općina Podravske Sesvete je poduzela radnje potrebne za prijavu na natječaj Ministarstva znanosti obrazovanja i sporta za financiranje nastavka izgradnje dječjeg vrtića i jaslica iz sredstava europskih fondova. U rekonstrukciju nekretnine kupljene za potrebe proširenja društvenog doma je do konca 2014. uloženo 28.781,00 kn za prekrivanje krovništva, početkom 2015. je priključena kanalizacija, a u tijeku su radovi na obnovi stolarije u vrijednosti 27.000,00 kn.

Općina Podravske Sesvete je na koncu 2014. koristila 14 poslovnih prostora ukupne površine 23 245 m², od kojih za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi devet poslovnih prostora površine 21 824 m². Za potrebe stručnih službi koristi prostore poslovne zgrade u koje su smješteni upravni odjeli površine 618 m², tri društvena doma 1 011 m², dva skladišta 4 433 m², objekt namijenjen za dječji vrtić površine 6 621 m², objekt namijenjen za proširenje društvenog doma površine 6 407 m² i etno-kuću površine 2 518 m². Dva poslovna prostora površine 73 m² koriste udruge bez plaćanja naknade, a jedan površine 117 m² dan je u zakup uz ugovorenu zakupninu u svrhu obavljanja ljekarničke djelatnosti. Dva prostora površine 1 231 m² su izvan upotrebe, a odnose se na zgradu površine 636 m² koja je zaštićena kulturna baština i kuću površine 595 m² koja je planirana za rušenje radi proširenja groblja.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora dan je u 2011. putem javnog natječaja u zakup poslovni prostor ukupne površine 117 m² na deset godina uz ugovorenu mjesečnu zakupninu 511,00 kn. U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 5.112,00 kn.

Dvije prostorije u poslovnoj zgradi dane su na korištenje različitim udrugama za povremeno održavanje sastanaka bez provedenog javnog natječaja i bez zaključenih ugovora, kojima bi se utvrdila međusobna prava i obveze. Troškove režija za dva poslovna prostora plaća Općina Podravske Sesvete. 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, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina Podravske Sesvete je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 53 m² koji je namijenjen liječniku. Na koncu 2014. stan je prazan i nisu poduzimane aktivnosti za njegovo stavljanje u upotrebu.

Općina Podravske Sesvete je koncem 2014. raspolagala sa 7 121 m² građevinskog zemljišta. Podaci o površinama iskazani su prema podacima upisanim u zemljišnim knjigama i sporazumu o podjeli imovine sa susjednom općinom. Građevinsko zemljište namijenjeno potrebama Općine Podravske Sesvete odnosi se na zemljište namijenjeno za dječji park površine 2 683 m² i zemljište na kojem je groblje površine 4 438 m².

Od 2012. do 2014. Općina Podravske Sesvete nije davala u zakup ili najam građevinsko zemljište niti zaključivala ugovore o pravu građenja. Također, nije bilo prodaje niti stjecanja stanova i građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže pri raspolaganju nekretninama postupati u skladu s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj). Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Podravske Sesvete upravlja i raspoláže 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 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 Podravske Sesvete i drugo) te se predlaže pri kupnji i uzimanju u zakup nekretnina napraviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Općine Podravske Sesvete.

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

Na koncu 2014. Općina Podravske Sesvete je imala 19 zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, četiri u vlastitom komunalnom odjelu, dužnosnika i deset osoba na javnim radovima). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Rasinja

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Rasinja kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Rasinja je 105,50 km², a obuhvaća 21 naselje s 3 267 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Rasinja je razvrstana u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 13.524.386,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 2.384.382,00 kn ili 15,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.174.948,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.349.438,00 kn.

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

Tablica broj 57

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Rasinja 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)	677.354,00	677.354,00	677.354,00
2.	Građevinski objekti	12.923.576,00	12.890.796,00	10.345.242,00
3.	Druga imovina	249.590,00	156.687,00	152.352,00
	Ukupno	13.850.520,00	13.724.837,00	11.174.948,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Rasinja koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 125.683,00 kn ili 0,9 %, a koncem 2014. za 2.549.889,00 kn ili 18,6 % u odnosu na 2013. U 2014. vrijednost građevinskih objekata se u odnosu na 2013. smanjila zbog prijenosa vodovodne mreže u vrijednosti 2.561.464,00 kn u vlasništvo komunalnog društva.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. udjel građevinskih objekata je 92,6 %, zemljišta 6,0 % i druge imovine 1,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, dječji vrtić i druge građevinske objekte, a druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.164.848,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 22.724,00 kn, što čini 0,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka. Općina Rasinja je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa jednog poslovnog prostora u ukupnom iznosu 62.928,00 kn, a drugih prihoda od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nije bilo.

U tablici broj 58 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Rasinja.

Tablica broj 58

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	23	23	23
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 420	3 420	3 420
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	2	2
2.	Površina stanova u m ²	35	95	95
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	26 973	26 973	26 973

Općina Rasinja vodi sudski postupak s trgovačkim društvom koje je od listopada 2002. koristilo poslovni prostor površine 160 m² na temelju ugovora o zakupu na vrijeme od pet godina. U zemljišnim knjigama je Općina Rasinja upisana kao suvlasnik u 87/100 dijela poslovnog prostora. Od siječnja 2005. trgovačko društvo nije plaćalo ugovorenu zakupninu i istekom vremena trajanja zakupa nije napustilo poslovni prostor te je u obvezi platiti naknadu za stečeno bez pravne osnove. Tijekom 2015. okončan je sudski postupak započet ranijih godina na temelju kojega je iz poslovnog prostora iseljen korisnik, ali potraživanje u iznosu 60.212,00 kn nije naplaćeno.

Na nekretninama u vlasništvu Općine Rasinja upisana je hipoteka zbog neplaćenih kamata na izvansudsku nagodbu od 551.200,00 kn na nekretnine (zgrada, kuća, livade, pašnjaci) u naseljima Rasinja, Prkos i Radeljevo selo ukupne površine 47 061 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici između 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 Rasinja na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 677.354,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 10.345.242,00 kn.

Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata odnosi se 4.490.100,00 kn ili 43,4 % i dvije kuće 70.360,00 kn ili 0,7 %. Vrijednost građevinskog zemljišta iznosi 674.272,00 kn ili 99,5 % ukupne vrijednosti zemljišta. Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Rasinja kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Koprivnica te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Rasinja riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Općina Rasinja je procijenila da je u poslovnim knjigama evidentirano 90,0 % nekretnina u odnosu na ukupan broj nekretnina u vlasništvu ili kojima upravlja Općina Rasinja. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Rasinja, neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko-pravni odnosi. U poslovnim knjigama su evidentirani društveni dom u Rasinji, poslovna zgrada i objekt namijenjen za dječji vrtić, ali nisu obuhvaćeni popisom imovine. Nisu evidentirane nerazvrstane ceste, poslovna zgrada, zemljišta na kojima se nalaze četiri groblja te dio zelenih i drugih javnih površina koje Općina održava, prema programu održavanja komunalne infrastrukture. Vrijednost spomenutih nekretnina nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Tijekom 2015. Općinsko vijeće je donijelo izmjene Strateškog plana Općine Rasinja 2014. - 2020. kojim bi započeli postupci legalizacije pojedinih objekata i njihovog upisa u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Rasinja (primjerice: jedan društveni dom je evidentiran u poslovnim knjigama Općine Rasinja, a u zemljišnim knjigama je upisan kao općenarodna imovina kojom upravlja Osnovna škola). U pojedinim slučajevima stvarno stanje nekretnina nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru.

Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni odnosno za pojedine nekretnine upisan je posjed u katastru, ali nije upisano vlasništvo u zemljišnim knjigama. Općina Rasinja procjenjuje da su podaci u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni za 80,0 % nekretnina, dok nije procijenila postotak upisanih nekretnina u katastar. Prema navodima Općine Rasinja, u tijeku su postupci dokazivanja vlasništva nad pojedinim nekretninama te postupci legalizacije pojedinih objekata. Nakon izrade potrebne dokumentacije postupno će se rješavati upisi u zemljišnim knjigama i katastru te druge evidencije. Općina Rasinja nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Radi evidentiranja nekretnina u poslovne knjige (groblja u četiri naselja), započela je postupke procjene vrijednosti nekretnina, dok druge aktivnosti na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama ne provodi i nije donijela plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa. Općina Rasinja navodi da zbog visokih troškova obavljanja poslova iz imovinsko-pravnog područja, njihovom rješavanju se pristupa postupno.

Općina Rasinja nije ustrojila zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Građevinski objekti su u glavnoj knjizi evidentirani po vrsti, količini i vrijednosti, dok podataka o površini zemljišta nema. 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 Rasinja nije ustrojila registar imovine.

Godišnji popis imovine sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obavljen, ali popisom nije obuhvaćena sva imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama niti sva imovina kojom Općina Rasinja upravlja. Prema izvješću o popisu, popisom nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine, a popisana poslovna zgrada nije evidentirana u poslovnim knjigama. Zemljišta na kojima se nalaze groblja te nerazvrstane ceste nisu obuhvaćeni popisom niti su evidentirani u poslovnim knjigama.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Rasinja upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Rasinja u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini Rasinja te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Rasinja na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Rasinja raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja 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 Općine Rasinja, 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 Rasinja nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Rasinja je od 2012. do 2014. davala poslovni prostor u zakup, poslovne prostore na korištenje bez naknade, kupila jednu nekretninu (kuću) te započela postupak zamjene nekretnina.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Rasinja iz 1998. Navedenom odlukom su utvrđeni uvjeti i postupci natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, početni iznos zakupnine te da će se poslovni prostori dati na korištenje udrugama bez naknade. Također je utvrđeno, da natječaj raspisuje i o načinu provođenja natječaja odlučuje Općinsko poglavarstvo. Davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta, davanje na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima, povremeni zakup odnosno davanje na korištenje poslovnih prostora te raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te drugi načini raspolaganja) nije utvrđeno.

Kupnja nekretnine obavljena je na temelju pojedinačne odluke općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati i prodavati te način utvrđivanja početne prodajne cijene i kupovne cijene nekretnina.

Interni akti tijela Općine Rasinja vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Koprivničko-križevačke županije. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

Mještani Općine Rasinja mogu davati prijedloge u svezi upravljanja i raspolaganja imovinom razgovorom s općinskim načelnikom, putem elektronske pošte ili redovnom poštom. Međutim, Općina Rasinja nije provodila javne rasprave prije donošenja odluka općinskog vijeća o upravljanju i raspolaganju materijalno vrednijom imovinom niti je zaprimila prijedloge mještana o upravljanju ili raspolaganju imovinom.

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

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

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Rasinja 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 Rasinja je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 23 poslovna prostora površine 3 420 m², građevinskim zemljištem površine 26 973 m² te dva stana površine 95 m². Općina Rasinja nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina Rasinja je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 62.928,00 kn. U spomenutom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) kuće u iznosu 45.000,00 kn.

Odlukom općinskog vijeća iz veljače 2013. Općina Rasinja je kupila kuću u Rasinji u vrijednosti 45.000,00 kn radi proširenja ceste prema školi. Zbog promijenjenih okolnosti, nekretnina nije korištena za proširenje ceste, nego je zamijenjena za društveni dom u vlasništvu osnovne škole. Prethodna procjena vrijednosti nekretnina te analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrdilo mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju, zamjenjuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Općine Rasinja, nisu napravljene.

Općina Rasinja za potrebe stručnih službi koristi prostore poslovne zgrade površine 63 m² u koje su smješteni upravni odjeli te sedam društvenih domova površine 1 464 m² koji se koriste samo kao biračka mjesta. Dva društvena doma ukupne površine 911 m² koriste udruge, jedan poslovni prostor površine 92 m² dan je u zakup, a dvanaest poslovnih prostora ukupne površine 890 m² je prazno. Za objekt dječjeg vrtića, koji se ne koristi, u tijeku su postupci legalizacije, sedam prostora su sabirališta mlijeka koja su izvan upotrebe, jer na području općine više nema otkupa mlijeka, kućica za stočnu vagu više ne služi svrsi, a dvije poslovne zgrade i jedno skladište su prikladne za upotrebu, ali nikome nisu dodijeljene na korištenje niti su u 2014. poduzimane aktivnosti za davanje u zakup poslovnih prostora po tržišnim uvjetima putem javnog natječaja.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu općine od 2012. do 2014. je bio u zakupu poslovni prostor površine 92 m² nakon provedenog javnog natječaja. U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 22.724,00 kn na temelju ugovora o zakupu. Poslovni prostor dan je u zakup trgovačkom društvu za obavljanje djelatnosti prodaje mješovite robe uz mjesečnu zakupninu 1.748,00 kn.

Poslovne prostore u dva društvena doma koriste različite udruge bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka općinskog poglavarstva odnosno načelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina Rasinja.

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

Na koncu 2014. Općina Rasinja je upravljala i raspolagala s dvije kuće u ruševnom stanju površine 95 m² koje su izvan upotrebe. Dio kuće od 35 m² odnosi se na ošasnu imovinu, a drugu polovicu kuće posjeduje fizička osoba s kojom nije postignut dogovor niti o kupnji niti o prodaji nekretnine. Za drugu nekretninu površine 60 m² je u tijeku postupak zamjene.

Općina Rasinja je koncem 2014. raspolagala s 26 973 m² građevinskog zemljišta. Podaci o površinama iskazani su prema podacima iz procjene sudskog vještaka i odnose se na zemljišta na kojima se nalaze groblja.

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 utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Rasinja 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 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. Predlaže se prije kupnje, zamjene i uzimanja u zakup nekretnina napraviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju, zamjenjuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Općine Rasinja, a pri prodaji nekretnina predlaže se utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Sokolovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Sokolovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Sokolovac je 136,69 km², a obuhvaća 32 naselja s 3 417 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Sokolovac je razvrstana u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iznosi 9.329.559,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 212.949,00 kn ili 2,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 8.464.716,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 864.843,00 kn.

U tablici broj 59 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sokolovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 59

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sokolovac 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)	133.817,00	133.817,00	133.817,00
2.	Građevinski objekti	5.810.531,00	5.553.152,00	5.295.818,00
3.	Imovina u pripremi	469.030,00	469.030,00	469.030,00
4.	Druga imovina	2.518.522,00	2.557.874,00	2.566.051,00
	Ukupno	8.931.900,00	8.713.873,00	8.464.716,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sokolovac koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 218.027,00 kn ili 2,4 %, a koncem 2014. za 249.157,00 kn ili 2,9 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti imaju udjel 62,6 %, imovina u pripremi 5,5 %, zemljište s 1,6 % i druga imovina 30,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, društvene domove i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.203.693,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnog prostora) ostvareni su u iznosu 13.480,00 kn ili 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka. Od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorom u ukupnom iznosu 64.464,00 kn.

U tablici broj 60 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Sokolovac.

Tablica broj 60

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	31	31	31
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 898	3 898	3 898
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	58	58	58
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	16 268	16 268	16 268

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 Sokolovac na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 133.817,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 5.295.818,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost 24 poslovna objekta (sedam ih nije evidentirano u poslovnim knjigama) se odnosi 1.347.276,00 kn ili 25,4 %. Vrijednost izgrađenog građevinskog zemljišta iznosi 45.252,00 kn ili 33,8 % ukupne vrijednosti zemljišta.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Sokolovac kao jedinice lokalne samouprave te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Sokolovac riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema procjeni Općine Sokolovac u poslovnim knjigama je evidentirano 50,0 % nekretnina u odnosu na ukupan broj nekretnina u vlasništvu ili kojima upravlja Općina Sokolovac.

U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Sokolovac, neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko-pravni odnosi te tuđe nekretnine koje Općina Sokolovac koristi (poslovni prostor za obavljanje svoje djelatnosti koji je u vlasništvu Republike Hrvatske), jer kod osnivanja Općine nije sastavljena potrebna dokumentacija. U poslovnim knjigama nisu evidentirana zemljišta na 17 lokacija na kojima se nalaze groblja, ošasna imovina (kuća) te dio zelenih i drugih javnih površina koje Općina održava, prema programu održavanja komunalne infrastrukture. Vrijednost spomenutih nekretnina nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. U pojedinim slučajevima stvarno stanje nekretnina nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Prema procjeni Općine Sokolovac do konca 2014., uređeno je vlasništvo za približno 20,0 % nekretnina od ukupnog broja nekretnina, koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Sokolovac.

Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni odnosno za pojedine nekretnine upisan je posjed u katastru, ali nije upisano vlasništvo u zemljišnim knjigama. Općina Sokolovac procjenjuje da su podaci u katastru upisani za 20,0 % nekretnina i navodi da je u tijeku geodetsko snimanje nekretnina iz Registra nekretnina, koje su izgrađene bez važećeg akta o građenju, a do konca 2015. planira se i izrada arhitektonskih snimki izvedenog stanja za sve zgrade javne namjene u svrhu njihove legalizacije. Nakon izrade navedene dokumentacije postupno će se rješavati upisi u zemljišnim knjigama i katastru i druge evidencije.

Općina Sokolovac nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Općina Sokolovac navodi da zbog nedostatnih financijskih sredstava potrebnih za provođenje postupaka procjene vrijednosti nekretnina, ne provodi aktivnosti evidentiranja preostalih nekretnina u poslovne knjige i nije donijela plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Općina Sokolovac je ustrojila evidenciju nekretnina, koja sadrži podatke o nazivu nekretnine, oznaci zemljišta i sadržaju upisa u zemljišnim knjigama, a obuhvaćene su nekretnine koje su u posjedu Općine Sokolovac. U poslovnim knjigama su evidentirani građevinski objekti po vrsti, količini i vrijednosti, dok podataka o površinama pojedinih zemljišta nema.

Zasebna analitička knjigovodstvena evidencija dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) nije ustrojena. 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 Sokolovac nije ustrojila registar imovine.

Godišnjim popisom imovine sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obuhvaćena je imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisane i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Sokolovac je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovni prostor, na korištenje poslovne prostore bez naknade te koristila poslovni prostor od Republike Hrvatske na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktom Općine Sokolovac odnosno Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Sokolovac. Navedenom odlukom su utvrđeni uvjeti i postupci natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (natječaj raspisuje općinsko poglavarstvo) i početni iznos zakupnine. Internim aktima nije utvrđeno davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta, davanje na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima, povremeni zakup odnosno davanje na korištenje poslovnih prostora te raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te drugi načini raspolaganja).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Sokolovac vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Koprivničko-križevačke županije. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

Mještani Općine Sokolovac mogu davati prijedloge u svezi upravljanja i raspolaganja imovinom razgovorom s općinskim načelnikom, putem elektronske pošte ili redovnom poštom. Međutim, Općina Sokolovac nije provodila javne rasprave prije donošenja odluka općinskog vijeća o upravljanju i raspolaganju materijalno vrednijom imovinom niti je zaprimila prijedloge mještana o upravljanju ili raspolaganju imovinom.

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

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Sokolovac 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 Sokolovac je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 31 poslovnim prostorom površine 3 898 m², stanom površine 58 m² te građevinskim zemljištem površine 16 268 m². Općina Sokolovac nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina Sokolovac je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 64.464,00 kn, dok stan i građevinsko zemljište nisu davani u zakup, koncesiju ili drugi oblik raspolaganja. U promatranom razdoblju nije bilo prodaje niti stjecanja poslovnih prostora, stanova i građevinskog zemljišta.

Općina Sokolovac za potrebe stručnih službi koristi prostore površine 95 m², kao izložbeni, arhivski i skladišni prostor 71 m², a upravlja i raspoložuje s 24 društvena doma površine 3 300 m². Dva prostora površine 56 m² i 51 m² koriste različite udruge bez plaćanja zakupnine, a jedan površine 144 m² dan je u zakup. Dva poslovna prostora površine 181 m² su izvan uporabe i u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo ekonomsko korištenje, jer prema navodima Općine Sokolovac za njih nema zainteresiranih zakupoprimaca.

Za obavljanje poslova stručnih službi Općina Sokolovac koristi poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske. Poslovni prostor površine 71 m² je Općina Sokolovac dobila na pet godina bez naknade 2010. ugovorom o privremenom korištenju nekretnina i koristi ga kao izložbeni prostor, arhivu i skladište. Republika Hrvatska ne koristi imovinu Općine Sokolovac.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Sokolovac dan je u zakup poslovni prostor veličine 144 m² (uredsko-prodajni prostor, skladišni prostor i dvorišni prostor) na temelju ugovora zaključenog 2005. i dodatcima ugovora iz 2009. i 2013. na četiri godine s mjesečnom zakupninom 1.215,00 kn. U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 13.480,00 kn.

Dva poslovna prostora dana su na korištenje različitim udrugama bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluke općinskog poglavarstva iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina Sokolovac. 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.

Na koncu 2014. Općina Sokolovac je upravljala i raspolagala sa stanom površine 58 m² koji je prazan i tijekom godine nisu poduzimane aktivnosti za njegovo stavljanje u upotrebu.

Općina Sokolovac je na koncu 2014. raspolagala sa 16 268 m² izgrađenog građevinskog zemljišta i namijenjeno je potrebama Općine Sokolovac. Podaci o površinama iskazani su prema podacima iz poslovnih knjiga.

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 utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Sokolovac 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 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 Sokolovac i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Sveti Ivan Žabno

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Sveti Ivan Žabno kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Sveti Ivan Žabno je 106,60 km², a obuhvaća 16 naselja s 5 222 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Sveti Ivan Žabno je razvrstana u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 15.392.052,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.576.921,00 kn ili 11,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.908.618,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.483.434,00 kn.

U tablici broj 61 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sveti Ivan Žabno na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 61

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Ivan Žabno
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)	619.893,00	619.893,00	619.893,00
2.	Građevinski objekti	2.995.997,00	2.926.440,00	2.713.768,00
3.	Imovina u pripremi	6.899.485,00	6.899.485,00	6.899.485,00
4.	Druga imovina	981.586,00	945.359,00	1.675.472,00
	Ukupno	11.496.961,00	11.391.177,00	11.908.618,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Ivan Žabno koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 105.784,00 kn ili 0,9 %, a koncem 2014. veća je za 517.441,00 kn ili 4,5 % u odnosu na 2013. Smanjenje vrijednosti građevinskih objekata 2014. u odnosu na 2013. odnosi se na brisanje iz poslovnih knjiga Općine Sveti Ivan Žabno objekta za tov stoke površine 800 m² u vrijednosti 444.500,00 kn (koji je tijekom 2012. i 2013. bio prazan) jer utvrđeno da je objekt u vlasništvu Republike Hrvatske. Tijekom 2014. evidentirana su ulaganja u vodovodnu mrežu u vrijednosti 253.780,00 kn. Povećanje vrijednosti druge imovine odnosi se na izradu projektnih dokumentacija (sanacija smetišta, škola, planovi zaštite od požara, vodoopskrba).

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti imaju udjel 57,9 %, imovina u pripremi 22,8 %, zemljište 5,2 % i druga imovina 14,1 %. 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 kanalizacije.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 4.507.746,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 139.672,00 kn, što čini 3,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 62 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Sveti Ivan Žabno za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 62

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	175.970,00	161.892,00	131.620,00
2.	Najam stanova	12.492,00	9.492,00	7.742,00
3.	Zakup zemljišta	2.170,00	1.550,00	310,00
	Ukupno	190.632,00	172.934,00	139.672,00

Općina Sveti Ivan Žabno je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 503.238,00 kn.

U tablici broj 63 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Sveti Ivan Žabno.

Tablica broj 63

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Sveti Ivan Žabno 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	27
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 884	3 884	3 084
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	167	167	167
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	13 244	13 244	13 244

Općina Sveti Ivan Žabno je u 2012. i 2013. od Republike Hrvatske zatražila darovanje zemljišta koje je prostornim planom namijenjeno za gospodarsku zonu radi prodaje zainteresiranom investitoru (proizvodnja, distribucija i trgovina električne energije). ali odgovor nije zaprimljen.

Od 2012. do 2014. Općina Sveti Ivan Žabno je naslijedila nekretnine (ošasna imovina) koje se odnose na kuću i dvor te oranice i livade površine 57 420 m². Na dvije nekretnine postoji zabilježba u korist Centra za socijalnu skrb i potraživanje za poreze u iznosu 40.390,00 kn.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Sveti Ivan Žabno na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 619.893,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 2.713.768,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost 18 poslovnih objekata se odnosi 1.433.774,00 kn (devet ih nije evidentirano u poslovnim knjigama) i stanova 428.526,00 kn, a vrijednost građevinskog zemljišta iznosi 466.727,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Sveti Ivan Žabno kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Križevci te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Sveti Ivan Žabno riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Sveti Ivan Žabno, neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko-pravni odnosi te tuđe nekretnine koje Općina Sveti Ivan Žabno koristi. U glavnoj knjizi evidentirano je zemljište na kojem se nalazi groblje površine 4 740 m² u vrijednosti 15.000,00 kn, dok druga zemljišta na kojima se nalaze groblja nisu evidentirana u poslovnim knjigama. Također, u poslovnim knjigama nisu evidentirani poslovni prostor površine 31 m² u naselju Cirkvena i osam društvenih domova, nekretnine koje je naslijedila od korisnika socijalne skrbi (ošasna imovina) te nerazvrstane ceste i dio zelenih i drugih javnih površina koje održava prema programu održavanja komunalne infrastrukture. Vrijednost spomenutih nekretnina nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Općina Sveti Ivan Žabno ne može procijeniti udjel evidentiranih nekretnina u odnosu na ukupan broj nekretnina u njenom vlasništvu ili pod njenim upravljanjem, a aktivnosti evidentiranja preostalih nekretnina u poslovne knjige se ne provode. U pojedinim slučajevima stvarno stanje imovine, nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru.

Općina Sveti Ivan Žabno nije u mogućnosti procijeniti koliki je udjel broja nekretnina, koje joj pripadaju odnosno trebaju pripadati, upisan kao vlasništvo Općine Sveti Ivan Žabno u zemljišnim knjigama od ukupnog broja nekretnina. Ne provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa (osim za upis nerazvrstanih cesta i putova) i nije donijela plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova. Proračunom za 2015. predviđena su sredstva za provođenje aktivnosti (snimanje i ucrtavanje) potrebnih za upis nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige. Zbog visokih troškova obavljanja poslova iz imovinsko-pravnog područja, njihovom rješavanju Općina pristupa postupno. Sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Sveti Ivan Žabno, neovisno jesu li evidentirane u poslovnim knjigama, nisu upisane u katastru kao posjed Općine Sveti Ivan Žabno. Ne provode se aktivnosti za njihov upis, a postotak upisanih nekretnina u odnosu na ukupne nije u mogućnosti procijeniti. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni. Iz navedenog je vidljivo da Općina Sveti Ivan Žabno nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati.

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

Obavljen je popis imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. 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 (dio poslovnih prostora, nerazvrstane ceste te dio zemljišta na kojima se nalaze groblja, zelene i druge javne površine).

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Sveti Ivan Žabno upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktom Općine Sveti Ivan Žabno odnosno Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno, kojom su utvrđeni uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te početni iznos zakupnine, ovisno o vrsti djelatnosti. Internim aktima nije utvrđeno raspolaganje i upravljanje poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, primjerice davanje poslovnih prostora na privremeno korištenje, stanova u najam, davanje u zakup zemljišta, davanje na korištenje zemljišta te raspolaganje nekretninama (prodaja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje prava služnosti i druga stvarna prava te druge načine raspolaganja).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Sveti Ivan Žabno vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Koprivničko-križevačke županije. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

Mještani Općine Sveti Ivan Žabno mogu davati prijedloge u svezi upravljanja i raspolaganja imovinom razgovorom s općinskim načelnikom, putem elektronske pošte ili redovnom poštom. Međutim, Općina Sveti Ivan Žabno nije provodila javne rasprave prije donošenja odluka općinskog vijeća o upravljanju i raspolaganju materijalno vrednijom imovinom niti je zaprimila prijedloge mještana o upravljanju ili raspolaganju imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrži kratkoročne ciljeve, mjere za njihovo ostvarenje i smjernice za upravljanje imovinom Općine Sveti Ivan Žabno. Nadalje se predlaže urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima. Kod kupnje i zamjene, predlaže se utvrditi obvezu sastavljanja analize drugih oblika stjecanja (građenje, zakup i drugo).

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Sveti Ivan Žabno 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 Sveti Ivan Žabno je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 27 poslovnih prostora površine 3 084 m², dva stana površine 167 m² i građevinskim zemljištem ukupne površine 13 244 m². Općina Sveti Ivan Žabno nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina Sveti Ivan Žabno je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 469.482,00 kn, najma stanova u iznosu 29.726,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 4.030,00 kn. Tijekom promatranog razdoblja nije bilo prodaje niti stjecanja poslovnih prostora i stanova te prodaje i stjecanja građevinskog zemljišta niti zaključivanja ugovora o pravu građenja.

Općina Sveti Ivan Žabno za svoje potrebe koristi prostore u koje su smješteni upravni odjeli površine 118 m², etnografska zbirka (ne ostvaruju se prihodi, a o starinama brigu vode zaposlenici stručnih službi) površine 92 m² i prostor kino-dvorane površine 253 m² koji koristi za godišnje skupove i proslave te povremeno daje na korištenje školi i udrugama. Poslovni prostor površine 302 m² (nakon raskida ugovora o najmu s jednim najmoprimcem) koristi komunalno trgovačko društvo u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno od kolovoza 2014. Ured državne uprave (matični ured) koristi prostor površine 84 m². Odlukom o preuzimanju nekretnina od bivše Općine Križevci iz 1995. Općina Sveti Ivan Žabno je stekla 16,0 % vlasništva nad odmaralištem u Pagu površine 376 m², koje je dano na upravljanje Zajednici športskih udruga Križevci, a namijenjeno je ljetovanju učenika. Politička stranka koristi prostor površine 54 m², 12 prostora koriste udruge (četiri prostora površine 220 m² su unutar poslovne zgrade i osam društvenih domova ukupne površine 1 012 m²), a sedam poslovnih prostora površine 490 m² dano je u zakup.

Poslovni prostor u potkrovlju zgrade površine 83 m² je izvan upotrebe zbog potrebe sanacije krovišta, a aktivnosti za uređenje istog odnosno stavljanje u upotrebu u 2014. nisu poduzimane.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno od 2012. do 2014., u zakupu je bilo osam poslovnih prostora ukupne površine 792 m² nakon provedenih postupaka javnih natječaja. U kolovozu 2014. s jednim zakupoprimcem je raskinut ugovor o zakupu poslovnog prostora površine 302 m², jer prostor ne zadovoljava inspekcijske nadzore za obavljanje djelatnosti za koju je bio zakupljen (prodaja građevinskog materijala). Navedeni prostor od rujna 2014. koristi komunalno društvo u vlasništvu Općine. U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 131.620,00 kn. Poslovni prostori dani su u zakup trgovačkim društvima i obrtnicima uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 9.755,00 kn.

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

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

Poslovni prostori tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna dani su na korištenje bez plaćanja zakupnine, na temelju sporazuma iz ranijih godina, kojima su utvrđena međusobna prava i obveze.

Trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Općine Sveti Ivan Žabno dan je na korištenje poslovni prostor bez donesene odluke, zaključenog ugovora, kojim bi se utvrdila međusobna prava i obveze, plaćanja zakupnine te druge dokumentacije, kojom bi se reguliralo davanje u najam ili drugi načini davanja prostora na korištenje. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

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

Na koncu 2014. Općina Sveti Ivan Žabno je upravljala i raspolagala s dva stana ukupne površine 167 m². Stanovi su dani u najam sa slobodno ugovorenim najamninom. Prihodi od najma dva stana ostvareni su 2014. u iznosu 7.742,00 kn. Stan površine 126 m² je u najmu od 1998. Nakon provedenog postupka javnog natječaja u 2010. zaključen je ugovor o najmu stana površine 41 m² na pet godina. U srpnju 2014. ugovor o najmu je raskinut i koncem 2014. stan je prazan. Do konca 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njegovo stavljanje u upotrebu.

Općina Sveti Ivan Žabno je na koncu 2014. raspolagala s 13 244 m² građevinskog zemljišta. Građevinsko zemljište je namijenjeno potrebama Općine Sveti Ivan Žabno i odnosi se na izgrađeno građevinsko zemljište, zemljište namijenjeno izgradnji vodotornja, precrpne stanice i škole, zemljište na kojem je groblje u jednom naselju te druge površine. U 2011. je dano u zakup 50 m² javne površine za obavljanje uslužne djelatnosti u pokretnom objektu – kiosku u skladu s odredbama odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora. Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za navedeno zemljište iznosi 310,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Sveti Ivan Žabno upravlja i raspoložuje i ustrojiti evidenciju o ostvarenim приходima 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 (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine Sveti Ivan Žabno i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Sveti Petar Orehovec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Sveti Petar Orehovec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Sveti Petar Orehovec je 91,05 km², a obuhvaća 37 naselja s 4 583 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Sveti Petar Orehovec je razvrstana u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 15.886.181,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.629.802,00 kn ili 11,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 13.979.123,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.907.058,00 kn.

U tablici broj 64 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sveti Petar Orehovec na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 64

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Petar Orehovec
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)	350.265,00	350.265,00	366.883,00
2.	Građevinski objekti	6.091.052,00	5.914.386,00	7.608.724,00
3.	Imovina u pripremi	5.698.108,00	5.698.108,00	5.698.108,00
4.	Druga imovina	510.316,00	411.375,00	305.408,00
	Ukupno	12.649.741,00	12.374.134,00	13.979.123,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Petar Orehovec koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 275.607,00 kn ili 2,2 %, a koncem 2014. veća je za 1.604.989,00 kn ili 13,0 % u odnosu na 2013. Povećanje vrijednosti građevinskih objekata koncem 2014. u odnosu na 2012. i 2013. se odnosi na ulaganja u nerazvrstane ceste (sredstvima IPARD programa) i izgradnju nadstrešnica na autobusnim stajalištima te ograde na groblju. Povećanje vrijednosti zemljišta u iznosu 16.618,00 kn odnosi se na evidentiranje u poslovnim knjigama naknadno pronađene imovine.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti imaju udjel 54,4 %, imovina u pripremi 40,8 %, zemljište 2,6 % i druga imovina 2,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, poslovnu zgradu, mrtvačnice i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projektну dokumentaciju za izgradnju vodovoda i mrtvačnice čija je izrada u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.326.227,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 11.714,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 65 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Sveti Petar Orehovec za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 65

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	4.400,00	5.200,00	4.400,00
2.	Najam stanova	4.155,00	3.936,00	3.714,00
3.	Zakup zemljišta	3.600,00	3.600,00	3.600,00
	Ukupno	12.155,00	12.736,00	11.714,00

Općina Sveti Petar Orehovec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 36.605,00 kn.

U tablici broj 66 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Sveti Petar Orehovec.

Tablica broj 66

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Sveti Petar Orehovec 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	2 360	2 360	2 360
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	95	95	95
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	20 271	20 271	20 271

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Sveti Petar Orehovec na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 366.883,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.608.724,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost osam poslovnih objekata (deset ih nije evidentirano u poslovnim knjigama) se odnosi 1.449.328,00 kn ili 19,0 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Sveti Petar Orehovec kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Križevci te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Sveti Petar Orehovec riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih zgrada odnosno prostora, naslijeđene (očasne) imovine, zemljišta, cesta i javnih površina. Vrijednost spomenutih nekretnina nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Općina Sveti Petar Orehovec nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Nije u mogućnosti procijeniti postotak evidentiranih nekretnina u odnosu na ukupan broj nekretnina u njenom vlasništvu ili pod njenim upravljanjem, a aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama ne provodi.

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

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Sveti Petar Orehovec je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore na korištenje bez naknade i neizgrađeno građevinsko zemljište u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja pojedinim vrstama imovine od 2012. do 2014. nisu bili utvrđeni internim aktima Općine Sveti Petar Orehovec. U ožujku 2015. Općinsko vijeće je donijelo Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Sveti Petar Orehovec kojom su propisane djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore. Također, utvrđeni su uvjeti, postupci i mjerila po kojima se poslovni prostori mogu prodavati.

Aktima nije utvrdila davanje zemljišta u zakup i na korištenje, davanje na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima, povremeni zakup odnosno davanje na korištenje poslovnih prostora te druga raspolaganja nekretninama (kupnja, zamjena, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje, prava služnosti i druga stvarna prava te drugi načini raspolaganja).

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Sveti Petar Orehovec vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Koprivničko-križevačke županije. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

Mještani Općine Sveti Petar Orehovec mogu davati prijedloge u svezi upravljanja i raspolaganja imovinom razgovorom s općinskim načelnikom, putem elektronske pošte ili redovnom poštom. Općina Sveti Petar Orehovec navodi da pri donošenju odluka općinskog vijeća o upravljanju i raspolaganju materijalno vrednijom imovinom zaprima prijedloge mještana i u pravilu se poštuju njihova mišljenja.

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

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Sveti Petar Orehovec 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 Sveti Petar Orehovec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 18 poslovnih prostora površine 2 360 m², dva stana površine 95 m² i 20 271 m² građevinskog zemljišta. Općina Sveti Petar Orehovec nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina Sveti Petar Orehovec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 14.000,00 kn, najma stanova u iznosu 11.805,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 10.810,00 kn.

Na koncu 2014. osam poslovnih prostora površine 1 050 m² koristi Općina Sveti Petar Orehovec za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 576 m² koriste Ured državne uprave (matični ured), Hrvatska poljoprivredna agencija i Zajednica športskih udruga Križevci, a pet poslovnih prostora površine 392 m² koriste udruge.

Poslovni prostor površine 36 m² koristi komunalno društvo u vlasništvu Općine Sveti Petar Orehovec bez plaćanja zakupnine i isti taj prostor Općina Sveti Petar Orehovec dala je u zakup drugom trgovačkom društvu za obavljanje administrativnih poslova. Poslovni prostor površine 95 m², koji je koncem 2014. bio izvan upotrebe, tijekom 2015. nakon provedenog javnog natječaja dan je u zakup u skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Sveti Petar Orehovec.

Općina Sveti Petar Orehovec je u srpnju 2010., na temelju Zaključka općinskog načelnika u skladu s odredbama Statuta, dodijelila na korištenje poslovni prostor površine 36 m² trgovačkom društvu u svom vlasništvu bez naknade, koje ga koristi za povremeni boravak komunalnih zaposlenika. Putem javnog natječaja u 2010. Općina je isti taj poslovni prostor dala u zakup trgovačkom društvu za povremeno obavljanje administrativnih poslova (prikupljanje pošte, odlaganje dokumentacije) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 400,00 kn. U 2014. Općina Sveti Petar Orehovec ostvarila je prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 4.400,00 kn.

Poslovni prostor proračunskom korisniku državnog proračuna (Hrvatska poljoprivredna agencija) dan je na korištenje bez naknade ranijih godina na temelju zaključka općinskog načelnika i zaključenog ugovora. Korisnicima Županijskog i Gradskog proračuna dani su na korištenje bez plaćanja zakupnine na temelju odluke općinskog poglavarstva i sporazuma iz ranijih godina, kojima su utvrđena međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

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

Na koncu 2014. Općina Sveti Petar Orehovec je upravljala i raspolagala s dva stana ukupne površine 95 m² od kojih je stan površine 58 m² dan u najam zaštićenom najmoprimcu, a jedan stan površine 37 m² je dan u najam sa slobodno ugovorenim najamninom.

Općina Sveti Petar Orehovec je na koncu 2014. raspolagala s 20 271 m² građevinskog zemljišta. Nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

U travnju 2012. je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dala u zakup na pet godina 19 180 m² neizgrađenog građevinskog zemljišta u svrhu biljne proizvodnje. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 3.600,00 kn.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Sveti Petar Orehovec je imala sedam zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu i tri osobe na javnim radovima). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Virje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Virje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Koprivničko-križevačke županije. Površina Općine Virje je 78,55 km², a obuhvaća šest naselja s 4 587 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti Općina Virje je razvrstana u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 72.554.436,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.975.575,00 kn ili 7,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 69.735.899,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.818.537,00 kn.

U tablici broj 67 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Virje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 67

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Virje 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)	69.802,00	69.802,00	69.802,00
2.	Građevinski objekti	48.293.114,00	48.570.070,00	47.165.626,00
3.	Imovina u pripremi	9.080.360,00	16.352.423,00	22.176.330,00
4.	Druga imovina	189.771,00	172.397,00	324.141,00
	Ukupno	57.633.047,00	65.164.692,00	69.735.899,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Virje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 7.531.645,00 kn ili 13,1 %, a koncem 2014. za 4.571.207,00 kn ili 7,0 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. udjel građevinskih objekata je 67,6 %, imovine u pripremi 31,8 %, zemljišta 0,1 % i druge imovine 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na pročistač otpadnih voda, sportsku dvoranu, infrastrukturne objekte, društveni dom i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na dječji vrtić, infrastrukturne objekte, mrtvačnice i druge objekte čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 13.853.606,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i najma stanova) ostvareni su u iznosu 45.069,00 kn ili 0,3 % ukupnih prihoda i primitaka.

U tablici broj 68 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja stanovima Općine Virje za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 68

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja stanova	0,00	45.809,00	27.309,00
2.	Najam stanova	1.940,00	16.580,00	17.760,00
	Ukupno	1.940,00	62.389,00	45.069,00

Općina Virje je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima u ukupnom iznosu 109.398,00 kn.

U tablici broj 69 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Virje.

Tablica broj 69

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	10	10	10
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	8 811	8 811	8 811
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	11	11	7
2.	Površina stanova u m ²	4 642	4 642	281
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	53 090	53 090	53 090

Od Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom 2007. zatražena je nekretnina (zgrada s prizemljem i katom) u suvlasništvu Republike Hrvatske i Općine Virje u kojoj su smješteni upravni odjel i Ured državne uprave (matični ured). Također, 2010. je zatraženo zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje pristupne ceste s parkiralištem za mrtvačnicu i groblje u jednom naselju. Zatražene nekretnine su u 2007. i 2012. darovane Općini Virje o čemu su zaključeni ugovori i darovane nekretnine su privedene namjeni.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Virje na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 69.802,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 47.165.626,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 16.002.535,00 kn ili 33,9 % i stanova 346.796,00 kn ili 0,7 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Virje kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Đurđevac te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Virje riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nekretnine koje pripadaju odnosno trebaju pripadati Općini Virje, neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko-pravni odnosi. U poslovnim knjigama nisu evidentirani zgrada mjesnog odbora i društveni dom u jednom naselju, zdravstvena ambulanta, nekretnine koje je Općina Virje naslijedila (ošasna imovina), nerazvrstane ceste, groblja te dio zemljišta i javnih površina. Vrijednost spomenutih nekretnina nije procijenjena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Općina Virje nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Općina Virje navodi da nije u mogućnosti procijeniti postotak evidentiranih nekretnina u odnosu na ukupan broj nekretnina u njenom vlasništvu ili pod njenim upravljanjem i zbog visokih troškova obavljanja poslova iz imovinsko-pravnog područja, njihovom rješavanju se pristupa postupno. Aktivnosti na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama ne provodi i nije donijela plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

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

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

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Virje je od 2012. do 2014. davala na korištenje poslovne prostore bez naknade i stanove u najam. Prodavala je ošasnu imovinu na temelju javnog natječaja i kupovala građevinsko zemljište za svoje potrebe.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja pojedinim vrstama imovine utvrđeni su i Odlukom o raspolaganju imovinom. Navedenom odlukom utvrđeno je da se nekretnine mogu otuđiti ili dati u zakup putem javnog natječaja, stjecati kupnjom ili zamjenom, poslovni prostori davati u zakupna temelju Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, zemljište dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja, zasnivanje stvarnih služnosti i osnivanje prava građenja, dok način utvrđivanja tržišne cijene, utvrđivanja zakupnine te kupovne cijene nekretnina nije utvrđen. Također, nije utvrđeno osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zajednička izgradnja i druga stvarna prava.

Interne akte tijela Općine Virje vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuje na oglasnoj ploči i na mrežnim stranicama Općine Virje. Način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti) nije utvrdila.

Mještani Općine Virje mogu davati prijedloge u svezi upravljanja i raspolaganja imovinom razgovorom s općinskim načelnikom, putem elektronske pošte ili redovnom poštom. Međutim, Općina Virje nije provodila javne rasprave prije donošenja odluka općinskog vijeća o upravljanju i raspolaganju materijalno vrednijom imovinom niti je zaprimila prijedloge mještana o upravljanju ili raspolaganju imovinom.

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

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Virje 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 Virje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 8 811 m², sedam stanova površine 281 m² i 53 090 m² građevinskog zemljišta. Općina Virje nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina Virje je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od najma stanova u iznosu 36.280,00 kn i prodaje ošasne imovine (obiteljske kuće) u iznosu 73.118,00 kn. U spomenutom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 9.802,00 kn.

U 2014. Općina Virje je od trgovačkog društva uzela u zakup jedan poslovni prostor površine 55 m² za potrebe smještaja udruge mljekara u cilju poticanja razvoja gospodarstva i poljoprivrede na temelju ugovora zaključenog na neodređeno vrijeme i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 1.250,00 kn (u cijenu nije uključen porez na dodanu vrijednost). Također, Općina Virje plaća sve troškove povezane s korištenjem prostora te su za 2014. ostvareni rashodi u iznosu 12.674,00 kn.

Dva poslovna prostora površine 489 m² koristi Općina Virje za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 2 400 m² koristi proračunski korisnik Općine Virje (dječji vrtić), tri poslovna prostora površine 2 358 m² koriste Ured državne uprave (matični ured), osnovna škola i Dom zdravlja, jedan poslovni prostor površine 148 m² koriste političke stranke, a tri poslovna prostora površine 3 416 m² koriste udruge.

Poslovni prostori proračunskom korisniku Općine Virje (dječji vrtić) i proračunskim korisnicima Županijskog proračuna (osnovna škola i Dom zdravlja) dani su na korištenje ranijih godina bez plaćanja zakupnine i zaključenih ugovora o zakupu odnosno druge dokumentacije, kojom bi se utvrdila međusobna prava i obveze. Općinsko vijeće je u kolovozu 2014. donijelo Odluku o davanju na upravljanje i održavanje zgrade zdravstvene ambulante Domu zdravlja na neodređeno vrijeme bez naknade. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Ured državne uprave (matični ured) koristi poslovni prostor na temelju Ugovora o darovanju nekretnina koji je Općina Virje zaključila s Republikom Hrvatskom u travnju 2008. i prema kojem je Općina Virje obavezna osigurati trajni smještaj Ureda državne uprave (matičnog ureda) bez plaćanja naknade za korištenje prostora.

Poslovni prostori dani su na korištenje političkim strankama i različitim udrugama bez provedenog javnog natječaja, bez plaćanja zakupnine, bez donesenih odluka i zaključenih ugovora, kojima bi se utvrdila međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina Virje. Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte. Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14) propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano, te predstavlja nedopušteni način financiranja.

Općina Virje je od 2012. do 2014. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodala nekretnine (kuće - ošasnu imovinu) ukupne površine 4 301 m². Prije prodaje nekretnina općinsko vijeće je utvrdilo da su naslijeđene nekretnine zapuštene i u stanju propadanja te da Općini Virje nije u interesu u njih ulagati. Ugovori o prodaji nekretnina zaključeni su u rujnu 2013., a ukupna cijena ugovorena je u iznosu 138.700,00 kn.

Na koncu 2014. Općina Virje je upravljala i raspolagala sa sedam stanova ukupne površine 281 m² od kojih je jedan stan površine 60 m² dan u najam zaštićenom najmoprimcu, jedan stan površine 35 m² je dan u najam za službene potrebe, četiri stana ukupne površine 111 m² dana su u najam sa slobodno ugovorenim najamninom. Jedan stan površine 75 m² je izvan upotrebe i u 2014. nisu poduzete aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Općina Virje je od 2012. do konca 2014. kupila tri građevinska zemljišta ukupne površine 2 546 m² bez obavljene prethodne procijene vrijednosti. Ugovori o kupnji zemljišta su zaključeni u 2012., a cijena ugovorena je u iznosu 9.802,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture (kanalizacija), uređenje prometnice i formiranja buduće poduzetničke zone na temelju odluka općinskog načelnika u skladu s odredbama Statuta Općine Virje.

Na koncu 2014. Općina Virje je raspolagala s 53 090 m² građevinskog zemljišta. Općina Virje nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Izgrađeno građevinsko zemljište je namijenjeno potrebama Općine Virje i odnosi se na zemljište predviđeno za izgradnju komunalne infrastrukture i proširenje poduzetničke zone te zemljište površine 45 246 m² na kojem su groblja. Od 2012. do 2014. Općina Virje nije prodavala, davala u zakup ili najam građevinsko zemljište niti zaključivala ugovore o pravu građenja.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Virje 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 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 Virje i drugo) te se predlaže prije kupnje i uzimanja u zakup nekretnina napraviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Općine Virje.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Virje je imala 22 zaposlenika (devet u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, tri osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa i devet na javnim radovima). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama na području Koprivničko-križevačke županije. Ciljevi revizije su bili ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, upravljaju li lokalne jedinice nekretninama u skladu s propisima i djelotvorno te ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Na temelju prikupljenih podataka i utvrđenih činjenica, Državni ured za reviziju primjenom utvrđenih kriterija, ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje nekretninama Koprivničko-križevačke županije učinkovito, dok je u svim ostalim lokalnim jedinicama na području Koprivničko-križevačke županije djelomično učinkovito.

Državni ured za reviziju je lokalnim jedinicama na području Koprivničko-križevačke županije dao sljedeće preporuke za povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama:

- Obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom lokalna jedinica upravlja i raspoložbe ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Evidentirati u glavnoj knjizi na propisanim računima te u financijskim izvještajima iskazati sve nekretnine u vlasništvu i nekretnine koje se koriste, a nisu u vlasništvu lokalne jedinice.
- Pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist lokalne jedinice u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju lokalnoj jedinici i uskladiti podatke u zemljišnim knjigama i katastru te poslovnim knjigama. Evidentirati u poslovnim knjigama svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi poduzeti aktivnosti za rješavanje i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige.
- Donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovnim knjigama u svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka.
- Ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine koja osim podataka o vrsti, količini i vrijednosti, sadrži i podatke propisane za registar državne imovine kako bi se osigurali cjeloviti podaci o imovini te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).
- Donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom. Donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom s kratkoročnim ciljevima i smjericama upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije, interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom, planirane strateškim dokumentima, urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom te objavljivanja dokumenata.

- Donositi odluke o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina u skladu s odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.
- Davati poslovne prostore u zakup te zaključivati ugovore o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, davati u zakup građevinsko zemljište u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te kod davanja poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.
- Utvrditi namjenu nekretnina kojima lokalna jedinica upravlja i raspolaže odnosno trgovačka društva kojima je preneseno upravljanje i raspolaganje nekretninama, tražiti od trgovačkih društava sastavljanje izvješća o stanju nekretnina koje su im povjerene na upravljanje te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.
- Poduzeti aktivnosti za stavljanje u funkciju nekretnina prema utvrđenoj namjeni, prije kupnje, zamjene i uzimanja u zakup nekretnina napraviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost pojedinog oblika raspolaganja nekretninom i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine lokalne jedinice, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima.
- Predlaže se prije kupnje nekretnina voditi računa o zadaćama lokalne jedinice propisanim odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i utvrditi razloge i namjenu kupljenih nekretnina, posvetiti pozornost provjeri dokumentacije vezane uz nekretnine.
- Donijeti pisane procedure kojima treba utvrditi ovlasti i nadležnosti zaposlenika za evidentiranje, upravljanje i raspolaganje imovinom, kako bi se unaprijedilo obavljanje tih poslova i kontrola.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi provedba navedenih preporuka pridonijela otklanjanju utvrđenih slabosti i propusta te utjecala na povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama.

OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA

Lokalne jedinice na području Koprivničko-križevačke 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.

Koprivničko-križevačka županija u očitovanju navodi da će procjena vrijednosti javnog vodnog dobra i evidentiranje u poslovnim knjigama uslijediti nakon što se upravljanje spomenutim nekretninama prenese Županiji za čitavo njezino područje. Zakonom o upravljanju državnom imovinom nije utvrđeno da se odredbe o izradi dokumenata o upravljanju imovinom primjenjuju i na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Koncem 2015. donesen je Godišnji plan upravljanja imovinom Koprivničko-križevačke županije za 2016. Plan rada unutarnje revizije donosi se na temelju procjene rizika, uzimajući u obzir raspoložive ljudske i vremenske resurse. Kod donošenja plana rada revizija procesa upravljanja i raspolaganja nekretninama nije ocijenjena prioritetnom u odnosu na druge procese, te nije provedena.

Grad Đurđevac navodi da su odstupanja u evidencijama o nefinancijskoj imovini nastala uslijed uvođenja nove aplikacije računovodstvenog evidentiranja te ulaska u sustav poslovanja putem lokalne riznice Grada i njegovih proračunskih korisnika. U tijeku je usklađivanje postojećih analitičkih evidencija s glavnim knjigom.

Grad Koprivnica navodi da su javne površine (parkovi, trgovi, nerazvrstane ceste) u naravi javna dobra, koja u katastru nisu evidentirana u skladu sa stanjem na terenu. Zakonom o cestama propisani su postupci usklađenja i oni su u tijeku te su proračunom i proračunskim projekcijama osigurana potrebna sredstva. Stanovi, procijenjene vrijednosti 412.420,00 kn, evidentirani su u izvanbilančnim evidencijama za 2015., a ošasna imovina nije evidentirana, jer je spomenutu imovinu Grad naslijedio zajedno sa založnim pravima drugih osoba koja su veća od njezine vrijednosti. Za pojedinu ošasnu imovinu u tijeku su postupci utvrđivanja iznosa potraživanja vjerovnika stoga se ne može utvrditi njezina vrijednost. Kod raspolaganja nekretninama za koja općim aktima nisu utvrđeni postupci (razvrgnuće suvlasništva, zamjena nekretnina, zakup zemljišta, osnivanje založnog prava, prava građenja, prava služnosti) Grad neposredno primjenjuje zakone i druge propise te provodi javne natječaje, dražbe ili prikuplja ponude. Javnim natječajem ili posebnom odlukom nadležnog tijela detaljno su utvrđene procedure raspolaganja. Polugodišnja izvješća gradonačelnice sadrže podatke o svim načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada. Kod dodjele poslovnih prostora udrugama postupljeno je u skladu s dobrom praksom i prostori su dodijeljeni najosjetljivijim skupinama civilnog društva. S obzirom da je način odobravanja nefinancijske podrške udrugama koje provode projekte od interesa za opće dobro propisan u 2015., natječaj za dodjelu financijskih i nefinancijskih pomoći udrugama će se provesti u 2016. Pojedina godišnja izvješća o financijskom poslovanju, koja gradska trgovačka društava dostavljaju Gradu, sadrže između ostaloga i podatke o obavljenim poslovima održavanja nekretnina. Tijekom 2015. za sanaciju objekata koji nisu u funkciji, a pod zaštitom su Uprave za zaštitu kulturne baštine, ugovorena je izrada projektne dokumentacije. Da bi se objekti stavili u funkciju potrebna je njihova potpuna rekonstrukcija za koju su potrebna višemilijunska sredstva, koja Grad ne može osigurati u kratkoročnom razdoblju. Predviđeno je proračunom za 2016. osigurati sredstva za izradu projektne dokumentacije i početak radova na rekonstrukciji društvenog doma u Herešinu, kako bi se potkrovlje moglo koristiti. Uvjeti za izradu cjelovitog plana uređenja i potrebnih sredstva za stavljanje u funkciju objekata kompleksa kampusa ispunjeni su koncem 2015., kada je Grad dobio suglasnost Vlade za prenamjenu dijela kompleksa iz javne u gospodarsku namjenu.

Na dijelu kompleksa koji je predviđen za javnu namjenu provedene su aktivnosti stavljanja objekata u funkciju, izrade projektne dokumentacije ili pripreme.

Grad Križevci navodi da se ulažu napor za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i identificiranje neevidentirane imovine. Popis nerazvrstanih cesta i identifikacija ostalih građevinskih objekata je pri kraju, te će se dio obuhvatiti popisom za 2015., a procjena vrijednosti i unošenje u poslovne knjige drugih objekata se planira tijekom 2016. Nakon izrade i donošenja strategije u 2016., izradit će se provedbeni akti. Evidencija o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po jedinici nekretnine nije ustrojena, ali su podaci o prihodima i rashodima koji se odnose na nekretnine, osigurani u glavnoj knjizi na temelju evidentiranja prema klasifikaciji po izvorima financiranja i ekonomskoj klasifikaciji prihoda i rashoda. Kod prodaje pojedinih nekretnina nisu posebno obrazlagani razlozi prodaje, jer su prodavane samo neperspektivne nekretnine, utvrđene u Programu o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca i nekretninama u vlasništvu gradskih ustanova. U skladu s Odlukom Vlade RH, Grad je utvrdio namjene pojedinih parcela i nema ograničenja u vezi prenamjene prostora bivše vojarne. Objekti koji su bili građevinski isplativi su obnovljeni, a objekti koji nisu bili isplativi su uklonjeni. Grad je s udrugama zaključivao ugovore o zakupu prije nego je donesen Zakon o udrugama i Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekta od interesa za opće dobro koje provode udruge. Na Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Križevaca, u kojoj je, između ostaloga, utvrđena cijena zakupa za političke stranke u iznosu 1 kn/m², Ured državne uprave u Koprivničko-križevačkoj županiji nije imao nikakve primjedbe. S obzirom da su prostori koje koriste političke stranke smješteni u istoj zgradi, na istom katu te plaćaju jednake zakupnine, niti jedna stranka nije u povlaštenom položaju. Stanovi u Smičiklasovoj ulici nisu u funkcionalnom stanju (nesigurna statika objekta), a za druge su postupci prodaje, odnosno iznajmljivanja u tijeku.

Općine Đelekovec i Legrad navode da su tijekom 2015. pokrenule postupke za uređenje vlasništva nad nekretninama. Općina Đelekovec je poduzela aktivnosti za donošenje Plana upravljanja imovinom za 2016.

Općina Molve navodi da je započela aktivnosti na popisivanju i utvrđivanju stvarnog stanja imovine kojom upravlja i raspoložbe te pokrenula postupke rješavanja imovinsko-pravnih odnosa kupljenih zemljišta.

Općina Rasinja navodi da je u tijeku donošenje planskih dokumenata i sređivanje katastra groblja.

Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama
na području Koprivničko-križevačke 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.	Koprivničko-križevačka županija	115 584	74	0	3	58	135
2.	Grad Đurđevac	8 264	14	0	0	36	50
3.	Grad Koprivnica	30 854	56	0	3	15	74
4.	Grad Križevci	21 122	30	0	2	8	40
5.	Općina Drnje	1 863	7	0	0	2	9
6.	Općina Đelekovec	1 533	4	0	0	1	5
7.	Općina Ferdinandovac	1 750	4	2	1	1	8
8.	Općina Gola	2 431	6	0	1	0	7
9.	Općina Gornja Rijeka	1 779	3	0	0	1	4
10.	Općina Hlebine	1 304	3	0	0	2	5
11.	Općina Kalinovac	1 597	7	0	1	2	10
12.	Općina Kalnik	1 351	2	0	1	3	6
13.	Općina Kloštar Podravski	3 306	6	0	1	4	11
14.	Općina Koprivnički Bregi	2 381	4	0	2	0	6
15.	Općina Koprivnički Ivanec	2 121	5	0	0	1	6
16.	Općina Legrad	2 241	3	0	1	8	12
17.	Općina Molve	2 189	8	0	2	0	10
18.	Općina Novigrad Podravski	2 872	8	0	1	6	15
19.	Općina Novo Virje	1 216	3	0	1	7	11
20.	Općina Peteranec	2 704	5	0	0	1	6
21.	Općina Podravske Sesvete	1 630	4	4	1	10	19
22.	Općina Rasinja	3 267	4	0	1	0	5
23.	Općina Sokolovac	3 417	4	0	0	2	6
24.	Općina Sveti Ivan Žabno	5 222	6	0	1	0	7
25.	Općina Sveti Petar Orehovec	4 583	4	0	0	3	7
26.	Općina Virje	4 587	9	0	1	12	22
UKUPNO			283	6	24	183	496

* 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 Koprivničko-križevačke županije
na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici poslovnih prostora												Poslovni prostori izvan upotrebe	
		Lokalne jedinice		Trgovačka društva i proračunski korisnici lokalnih jedinica		Tijela i proračunski korisnici državnog proračuna		Korisnici s ugovorenim zakupinom		Korisnici bez ugovorene zakupnine		Bespravno korištenje			
		Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1.	Koprivničko-križevačka županija	4	90	3	638	8	434	6	165	12	319	0	0	3	54
2.	Grad Đurđevac	11	3 845	4	4 651	7	1 742	18	904	3	480	0	0	1	200
3.	Grad Koprivnica	12	4 138	57	43 139	10	6 718	21	740	5	441	0	0	10	2 255
4.	Grad Križevci	12	23 563	6	3 238	12	3 572	36	10 248	0	0	0	0	0	0
5.	Općina Drnje	5	1 126	1	72	1	62	1	85	9	1 017	0	0	0	0
6.	Općina Đelekovec	3	1 125	1	261	0	0	0	0	2	886	0	0	1	174
7.	Općina Ferdinandovac	5	1 217	0	0	1	138	5	152	11	879	0	0	4	4 800
8.	Općina Gola	6	1 812	0	0	1	1 472	0	0	4	166	0	0	2	1 013
9.	Općina Gornja Rijeka	1	145	2	90	1	375	9	1 010	2	247	0	0	2	16
10.	Općina Hlebine	4	629	0	0	0	0	1	2	6	1 491	0	0	1	166
11.	Općina Kalinovac	4	987	1	13	0	0	1	33	1	280	0	0	6	468
12.	Općina Kalnik	8	1 517	1	16	0	0	1	16	0	0	0	0	0	0
13.	Općina Kloštar Podravski	5	1 334	0	0	0	0	2	214	9	170	0	0	1	83
14.	Općina Koprivnički Bregi	1	166	0	0	0	0	2	312	3	0	0	0	0	0
15.	Općina Koprivnički Ivanec	6	2 080	1	190	0	0	5	437	9	1 040	0	0	1	203
16.	Općina Legrad	2	1 208	1	386	0	0	4	835	7	1 090	0	0	2	234
17.	Općina Molve	5	1 455	4	7 865	0	0	0	0	6	917	0	0	1	1 762
18.	Općina Novigrad Podravski	7	3 285	1	720	0	0	2	111	4	530	0	0	3	70
19.	Općina Novo Virje	2	851	1	595	0	0	0	0	0	0	0	0	2	129
20.	Općina Peteranec	3	880	4	812	0	0	0	0	11	723	0	0	2	1 624
21.	Općina Podravske Sesvete	9	21 824	0	0	0	0	1	117	2	73	0	0	2	1 231
22.	Općina Rasinja	8	1 527	0	0	0	0	1	92	2	911	0	0	12	890
23.	Općina Sokolovac	26	3 466	0	0	0	0	1	144	2	107	0	0	2	181
24.	Općina Sveti Ivan Žabno	3	463	1	302	2	460	7	490	13	1 286	0	0	1	83
25.	Općina Sveti Petar Orehovec	8	1 261	0	0	3	576	1	36	5	392	0	0	1	95
26.	Općina Virje	2	489	1	2 400	3	2 358	0	0	4	3 564	0	0	0	0
	UKUPNO	162	80 483	90	65 388	49	17 907	125	16 143	132	17 009	0	0	60	15 731

Općine Gola, Kloštar Podravski i Koprivnički Bregi nisu dostavile podatke o površinama svih poslovnih prostora.

Prilog 3

Broj i površina stanova prema korisnicima,
po lokalnim jedinicama na području Koprivničko-križevačke 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.	Koprivničko-križevačka županija	0	0	0	0	0	0	0	0	1	61
2.	Grad Đurđevac	2	97	0	0	5	229	0	0	2	57
3.	Grad Koprivnica	16	690	3	163	0	0	0	0	8	538
4.	Grad Križevci	34	1 421	3	153	17	846	0	0	10	495
5.	Općina Drnje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.	Općina Đelekovec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	Općina Ferdinandovac	0	0	1	79	0	0	0	0	2	126
8.	Općina Gola	0	0	0	0	2	107	0	0	0	0
9.	Općina Gornja Rijeka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Općina Hlebine	0	0	0	0	0	0	0	0	2	145
11.	Općina Kalinovac	0	0	0	0	0	0	0	0	1	59
12.	Općina Kalnik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	Općina Kloštar Podravski	0	0	1	77	0	0	0	0	0	0
14.	Općina Koprivnički Bregi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Općina Koprivnički Ivanec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Općina Legrad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	Općina Molve	3	204	1	66	0	0	0	0	0	0
18.	Općina Novigrad Podravski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Općina Novo Virje	0	0	0	0	0	0	0	0	2	164
20.	Općina Peteranec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Općina Podravske Sesvete	0	0	0	0	0	0	0	0	1	53
22.	Općina Rasinja	0	0	0	0	0	0	0	0	2	95
23.	Općina Sokolovac	0	0	0	0	0	0	0	0	1	58
24.	Općina Sveti Ivan Žabno	0	0	0	0	1	126	0	0	1	41
25.	Općina Sveti Petar Orehovec	1	58	0	0	1	37	0	0	0	0
26.	Općina Virje	1	60	1	35	4	111	0	0	1	75
	UKUPNO	57	2 530	10	573	30	1 456	0	0	34	1 967