



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Šibenik

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE

Šibenik, siječanj 2016.

SADRŽAJ

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Šibensko-kninska županija	9
Grad Drniš	15
Grad Knin	22
Grad Skradin	32
Grad Šibenik	39
Grad Vodice	49
Općina Bilice	56
Općina Biskupija	61
Općina Cijlžane	67
Općina Ervenik	71
Općina Kijevo	76
Općina Kistanje	82
Općina Murter-Kornati	89
Općina Pirovac	97
Općina Primošten	104
Općina Promina	113
Općina Rogoznica	120
Općina Ružić	127
Općina Tisno	133
Općina Tribunj	141
Općina Unešić	147
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	152
OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA	154
Prilog 1: Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama na području Šibensko-kninske županije	
Prilog 2: Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Šibensko-kninske županije na dan 31. prosinca 2014.	
Prilog 3: Broj i površina stanova prema korisnicima po lokalnim jedinicama na području Šibensko-kninske županije na dan 31. prosinca 2014.	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Šibenik

KLASA: 041-01/15-10/20
URBROJ: 613-17-16-69

Šibenik, 18. siječnja 2016.

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

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Šibensko-kninske 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 18. 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 Šibensko-kninske županije od 2012. do 2014.

U ovoj reviziji, pod pojmom nekretnine podrazumijeva 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), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta. Pod pojmom stanovi, podrazumijevaju se stanovi u vlasništvu lokalnih jedinica. Revizijom je obuhvaćeno vođenje evidencija, normativno uređenje i usklađenost upravljanja i raspolaganja nekretninama sa zakonima i drugim propisima. Također, revizijom je provjeren sustav kontrola upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Revizijom su obuhvaćene sve lokalne jedinice (županija, pet gradova i 15 općina) Šibensko-kninske 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 raspolažu lokalne jedinice nekretninama (poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem) pažnjom dobrog gospodara?
- Je li uspostavljen efikasan sustav unutarnjih kontrola u svrhu praćenja upravljanja i raspolaganja nekretninama?

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

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

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

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sportu (Narodne novine 77/95), 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 Šibensko-kninske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 3.237.739.761,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 105.735.964,00 kn ili 3,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 2.205.877.262,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.031.862.499,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području
Šibensko-kninske 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)	218.899.429	225.550.308	243.780.564
2.	Građevinski objekti	1.726.422.470	1.864.798.344	1.833.836.769
3.	Imovina u pripremi	33.230.832	51.587.635	58.875.659
4.	Druga imovina	77.241.024	67.883.034	69.384.270
	Ukupno	2.055.793.755	2.209.819.321	2.205.877.262

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Šibensko-kninske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 154.025.566,00 kn ili 7,5 %, a koncem 2014. je manja za 3.942.059,00 kn ili 0,2 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 83,1 %, zemljište s 11,1 %, druga imovina s 3,1 % i nefinancijska imovina u pripremi s 2,7 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na infrastrukturne objekte. Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Općine Tisno, a odnosi se na građevinske objekte u pripremi (sportska dvorana, dom za starije i nemoćne, sustav odvodnje, muzej brodogradnje). U okviru druge imovine, najvećim dijelom iskazana je vrijednost nematerijalne imovine (projektna dokumentacija, računalni programi i drugo).

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području Šibensko-kninske 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.	Šibensko-kninska županija	13.989.567,00	14.113.459,00	100,9	14.670.342,00	103,9
2.	Grad Drniš	45.681.623,00	46.324.407,00	101,4	50.325.387,00	108,6
3.	Grad Knin	66.301.067,00	65.800.649,00	99,2	66.976.345,00	101,8
4.	Grad Skradin	41.968.658,00	43.528.994,00	103,7	59.054.588,00	135,7
5.	Grad Šibenik	1.357.879.982,00	1.485.226.747,00	109,4	1.446.796.504,00	97,4
6.	Grad Vodice	143.341.921,00	145.407.218,00	101,4	147.229.041,00	101,3
7.	Općina Bilice	13.876.798,00	13.116.658,00	94,5	12.876.400,00	98,2
8.	Općina Biskupija	17.031.956,00	16.331.250,00	95,9	16.185.701,00	99,1
9.	Općina Cviljane	4.185.686,00	4.816.112,00	115,1	4.886.723,00	101,5
10.	Općina Ervenik	5.633.862,00	4.530.516,00	80,4	4.192.357,00	92,5
11.	Općina Kijevo	15.177.845,00	18.697.860,00	123,2	18.559.758,00	99,3
12.	Općina Kistanje	7.102.157,00	6.921.609,00	97,5	8.431.973,00	121,8
13.	Općina Murter-Kornati	11.236.150,00	12.143.252,00	108,1	13.110.275,00	108,0
14.	Općina Pirovac	10.643.026,00	10.551.098,00	99,1	11.623.258,00	110,2
15.	Općina Primošten	71.729.506,00	83.677.286,00	116,7	89.366.846,00	106,8
16.	Općina Promina	11.740.480,00	10.285.079,00	87,6	9.077.480,00	88,3
17.	Općina Rogoznica	145.087.416,00	149.637.037,00	103,1	151.160.768,00	101,0
18.	Općina Ružić	12.844.750,00	12.664.145,00	98,6	12.919.809,00	102,0
19.	Općina Tisno	42.585.780,00	50.242.628,00	118,0	52.841.762,00	105,2
20.	Općina Tribunj	11.697.325,00	9.967.012,00	85,2	8.948.495,00	89,8
21.	Općina Unešić	6.058.200,00	5.836.305,00	96,3	6.643.450,00	113,8
	UKUPNO	2.055.793.755,00	2.209.819.321,00	107,5	2.205.877.262,00	99,8

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Šibensko-kninske županije na koncu 2014., nefinancijska imovina Grada Šibenika sudjeluje sa 65,6 %, Općine Rogoznica sa 6,9 % i Grada Vodica sa 6,7 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 20,9 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Šibensko-kninske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 520.532.683,00 kn, za 2013. u iznosu 546.568.438,00 kn i za 2014. u iznosu 596.018.414,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 2,5 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012., 2,0 % za 2013. i 4,6 % 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 Šibensko-kninske 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 Šibensko-kninske županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	71.473,00	201.316,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	5.708.640,00	5.936.512,00	6.342.696,00
3.	Prodaja stanova	1.997.188,00	1.081.656,00	1.402.353,00
4.	Najam stanova	376.049,00	406.666,00	396.354,00
5.	Prodaja zemljišta	3.933.341,00	2.673.986,00	17.225.548,00
6.	Zakup zemljišta	0,00	17.883,00	101.064,00
7.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	897.152,00	548.276,00	1.663.531,00
	Ukupno	12.983.843,00	10.866.295,00	27.131.546,00

Lokalne jedinice Šibensko-kninske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. manje za 2.117.548,00 kn u odnosu na 2012. te za 2014. više za 16.265.251,00 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 Šibensko-kninske 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 Šibensko-kninske 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.	Šibensko-kninska županija	8	2 951	0	0	250
2.	Grad Drniš	24	1 344	0	0	-
3.	Grad Knin	149	10 443	0	0	385 773
4.	Grad Skradin	6	543	3	231	-
5.	Grad Šibenik	161	11 877	157	7 965	-
6.	Grad Vodice	56	8 507	0	0	687 702
7.	Općina Bilice	1	268	0	0	12 643
8.	Općina Biskupija	8	1 708	0	0	0
9.	Općina Cijljane	2	383	0	0	-
10.	Općina Ervenik	0	0	0	0	0
11.	Općina Kijevo	4	608	0	0	49 230
12.	Općina Kistanje	21	4 224	0	0	-
13.	Općina Murter-Kornati	35	1 203	0	0	-
14.	Općina Pirovac	7	505	1	77	1 261
15.	Općina Primošten	16	3 913	0	0	22 648
16.	Općina Promina	17	877	6	314	294 450
17.	Općina Rogoznica	8	490	0	0	24 990
18.	Općina Ružić	6	632	0	0	-
19.	Općina Tisno	11	1 905	0	0	2 450
20.	Općina Tribunj	2	531	0	0	17 683
21.	Općina Unešić	7	1 715	0	0	-
	Ukupno	549	54 627	167	8 587	1 499 080

Gradovi Drniš, Skradin i Šibenik te općine Cijljane, Kistanje, Murter-Kornati, Ružić i Unešić ne raspolažu podacima o površini zemljišta kojom bi trebali upravljati i raspolagati.

Šibensko-kninska županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina Županije je 5 670 km², a obuhvaća pet gradova i 15 općina, od kojih tri grada, dio naselja u Gradu Vodicama i sedam općina imaju status prve ili druge skupine područja posebne državne skrbi. Županija ima 109 375 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 75.346.864,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.218.656,00 kn ili 4,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 14.670.342,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 60.676.522,00 kn.

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

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Šibensko-kninske županije
na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	11.237.148,00	11.127.491,00	10.827.069,00
2.	Imovina u pripremi	78.218,00	78.218,00	1.506.942,00
3.	Druga imovina	2.674.201,00	2.907.750,00	2.336.331,00
	Ukupno	13.989.567,00	14.113.459,00	14.670.342,00

Vrijednost nefinancijske imovine Šibensko-kninske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 123.892,00 kn ili 0,9 %, a koncem 2014. je veća za 556.883,00 kn ili 3,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 14.670.342,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 73,8 %, druga imovina s 15,9 % i imovina u pripremi s 10,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja u školske objekte i projektnu dokumentaciju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 129.269.705,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 113.500,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Šibensko-kninska županija je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 329.400,00 kn, od čega za 2012. u iznosu 106.000,00 kn, za 2013. u iznosu 109.900,00 kn i za 2014. u iznosu 113.500,00 kn. Prihodi od upravljanja i raspolaganja zemljištem nisu ostvareni. Županija nema stanova u vlasništvu.

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

Tablica broj 6

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	8	8	8
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 951	2 951	2 951
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	250	250	250

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Šibensko-kninske županije na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 10.827.069,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 7.864.015,00 kn ili 72,6 %.

Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Šibensko-kninske županije kao jedinice područne (regionalne) samouprave te na dio građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Šibenik (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena). U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište površine 250 m² za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Iz navedenog je vidljivo da Šibensko-kninska županija nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su.

Šibensko-kninska Županija je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi te imovina za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. Navedena imovina nije evidentirana u poslovnim knjigama. Vrijednost navedenih nekretnina nije utvrđena. 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.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Šibensko-kninska županija upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati zemljište za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Županije u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Županiji te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Županije na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Županija raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). 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 Šibensko-kninske 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.

Šibensko-kninska županija je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore te je koristila poslovne prostore drugih pravnih osoba na temelju ugovora.

Pojedinačnim odlukama županijske skupštine o davanju u zakup određenog poslovnog prostora u vlasništvu Šibensko-kninske županije, u skladu s odredbama Statuta, utvrđeni su uvjeti, procedure i način raspolaganja pojedinim poslovnim prostorom.

Pojedinačne odluke tijela Županije vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Županije.

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Šibensko-kninska županija je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 2 951 m² i s 250 m² građevinskog zemljišta. Županija nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od davanja u zakup poslovnih prostora u iznosu 329.400,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za uzimanje u zakup poslovnih prostora u iznosu 1.053.120,00 kn. Poslovni prostori su uzeti u zakup za smještaj arhiva Županije, za obavljanje poslova iz djelokruga Županije (Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju) te za garažni prostor.

Od ukupno osam poslovnih prostora, dva površine 1 400 m² koristi Županija za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 1 331 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna, dok su dva poslovna prostora površine 220 m², dana u zakup u prethodnim godinama. Jedan poslovni prostor površine 170 m² je dan u zakup trgovačkom društvu za tiskarsku i izdavačku djelatnost na temelju provedenog natječaja i zaključenog ugovora o zakupu 2011. na rok od pet godina uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 8.600,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost. Drugi poslovni prostor površine 50 m² je dan u zakup Ministarstvu pomorstva, prometa i infrastrukture 2012., kao uredski poslovni prostor, na rok od tri godine (ugovor je produžen 2015.). Ugovorena zakupnina iznosi 2.500,00 kn mjesečno bez poreza na dodanu vrijednost.

Poslovni prostori tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna dani su na korištenje na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina, bez 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.

Koncem 2014. Šibensko-kninska županija je raspolagala s 250 m² građevinskog zemljišta. Zemljište je u Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Šibeniku označeno kao katastarska čestica 2598/1, zemljišno knjižni uložak 6812, katastarska općina Šibenik, ukupne površine 499 m², u vlasničkom listu upisan je udio Županije ½ te udio društva s ograničenom odgovornošću ½. Navedeno zemljište bilo je namijenjeno izgradnji poslovnog objekta i nije evidentirano u poslovnim knjigama Županije.

U srpnju 2012., pokrenut je postupak na Općinskom sudu u Šibeniku radi utvrđenja prava vlasništva i ispravka uknjižbe nekretnine čestice broj 5637 zemljišni uložak 6742 katastarska općina Šibenik, za koju su u zemljišnim knjigama upisane četiri etaže kojih su suvlasnici Grad Šibenik i šestorica građana. Kako je pravomoćnom presudom Općinskog suda u Šibeniku iz 1999. utvrđeno da je Županija vlasnica jednog dijela navedene zgrade koji je nekad koristio Ured za statistiku, Županija je podigla tužbu kako bi postigla uknjižbu prava vlasništva navedenog dijela zgrade.

Za dio nekretnine oznake katastarska čestica 2265, zemljišno knjižni uložak 5592, katastarska općina Šibenik (u naravi poslovna zgrada), upisano je u zemljišnim knjigama društveno vlasništvo, a kao nositelj prava korištenja općina Šibenik, a za dio navedene nekretnine upisan je vlasnik Republika Hrvatska. Dio kojeg je kao nositelj upisana općina Šibenik pripao je, na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Šibenik, Šibensko-kninskoj županiji. S obzirom da je Rješenjem Općinskog suda u Šibeniku odbijen prijedlog Županije za uknjižbu prava vlasništva, Županija je podnijela prijedlog Općinskom državnom odvjetništvu za mirno rješenje spora. U vrijeme obavljanja revizije, spomenuti postupak je u tijeku.

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

Državni ured za reviziju predlaže, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima pri 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 uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Županije.

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

Na koncu 2014. Šibensko-kninska županija je imala 129 zaposlenika (70 u upravnim odjelima, četiri dužnosnika, 21 osoba na određeno radno vrijeme na legalizaciji objekata i 34 osobe na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru ureda župana unutar kojeg je ustrojen odsjek za pravne poslove i javnu nabavu. Određeno je da voditelj odsjeka, pored ostalog, obavlja poslove pravne zaštite imovine Županije (radno mjesto nije popunjeno). O raspolaganju imovinom odlučuje župan u suradnji s pročelnicima upravnih odjela. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

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

Grad Drniš

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Drniš kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Grada je 355 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 27 naselja s 7 498 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 80.945.070,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.653.930,00 kn ili 3,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 50.325.387,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 30.619.683,00 kn.

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

Tablica broj 7

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	3.642.060,00	3.642.060,00	3.665.852,00
2.	Građevinski objekti	40.049.169,00	40.706.071,00	44.719.100,00
3.	Druga imovina	1.990.394,00	1.976.276,00	1.940.435,00
	Ukupno	45.681.623,00	46.324.407,00	50.325.387,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Drniša koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 642.784,00 kn ili 1,4 %, a koncem 2014. veća je za 4.000.980,00 kn ili 8,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 50.325.387,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 88,9 %, zemljište sa 7,3 % i druga imovina s 3,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 22.374.290,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i ustupanje prava građenja) ostvareni su u iznosu 68.147,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 8

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	20.026,00	16.018,00	65.640,00
2.	Naknada za ustupanje prava građenja na građevinskom zemljištu	2.507,00	2.507,00	2.507,00
	Ukupno	22.533,00	18.525,00	68.147,00

Grad Drniš je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u 2013. manje za 4.008,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 45.614,00 kn u odnosu na 2013.

Koncem 2012. i 2013. Grad raspolaže s 25 poslovnih prostora površine 3 220 m², a koncem 2014. s 24 poslovna prostora površine 1 344 m². Grad nema podatke o površini zemljišta kojim raspolaže. Vrijednost dijela poslovnih prostora i zemljišta na koncu 2014. nije iskazana u poslovnim knjigama Grada. Grad nema stanova u vlasništvu.

Nalaz i preporuke**- Evidencije o nefinancijskoj imovini**

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

U poslovnim knjigama Grada Drniša na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 3.665.852,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 44.719.100,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 13.193.188,00 kn ili 29,5 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Drniša kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i poslovnih objekata nabavljenih ranijih godina te na dio poslovnog objekta dobivenog na korištenje od Republike Hrvatske ranijih godina.

Vode se dva upravna postupka vezano za nekretnine s fizičkim osobama u vrijednosti 1.127.194,00 kn te jedan zemljišnoknjižni predmet s Republikom Hrvatskom. Upravni postupci se vode zbog naknade za deposedirano zemljište, utvrđivanja prava vlasništva i naknade za zemlju koja je izuzeta iz posjeda, a zemljišnoknjižni predmet se odnosi na zahtjev Grada za upis prava vlasništva nad česticom zgrade doma kulture. Upravni postupci se vode od 1985., a zemljišnoknjižni predmet je od 2012. Do vremena obavljanja revizije upravni postupci i zemljišnoknjižni predmet nisu završeni.

U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih zgrada odnosno prostora, zemljišta, parkirališta i javnih površina za koja su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Iz navedenog je vidljivo da Grad Drniš nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama koje su započete su u ranijim godinama. Za dio imovine koja nije bila evidentirana u poslovnim knjigama, a za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi, vrijednost je utvrđena prema podacima koji su pribavljani od Porezne uprave.

Grad Drniš je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Navedena imovina nije evidentirana u poslovnim knjigama. Vrijednost navedenih nekretnina nije utvrđena. 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.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Drniš upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama.

U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist 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 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 Grada Drniša; 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 upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Drniš je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje uz plaćanje zakupnine.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Drniša odnosno Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Drniša, Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora i Odlukom o visini zakupnine za poslovne prostore.

Odlukama je uređeno raspolaganje i upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada, uključujući i javne površine. Prema Odlukama pod raspolaganjem se podrazumijeva stjecanje, otuđenje, davanje i primanje na dar nekretnina, davanje u najam odnosno zakup i drugi načini raspolaganja (služnost, pravo građenja, založno pravo). Grad može nekretnine stjecati, prodavati, darovati i primati na dar, davati u zakup i na drugi način s njima raspolagati na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Kada je Grad zbog posebnih razloga zainteresiran za stjecanje točno određene nekretnine, u postupku stjecanja vlasništva primijenit će se sukladno zakonu postupak izravne pogodbe, vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnine. Nadalje je odlukama uređena zamjena nekretnina - kao način stjecanja i istovremeno otuđivanja nekretnina, zakup na određeno vrijeme dijelova ulica, trgova i drugih javnih površina, prodaja zemljišta izravnom pogodbom bez provedbe javnog natječaja.

Tržišna cijena je najviša ponuđena u postupku javnog natječaja odnosno usmenog nadmetanja. Za nekretnine pojedinačne vrijednosti do 1.000.000,00 kn tržišnu cijenu u natječaju ili u slučaju raspolaganja s nekretninama izravnom pogodbom utvrđuje gradonačelnik (uz prethodno pribavljeno mišljenje sudskog vještaka ili Porezne uprave), a za nekretnine pojedinačne vrijednosti iznad 1.000.000,00 kn tržišnu cijenu utvrđuje gradsko vijeće. Poslovni prostor daje se u zakup fizičkim i pravnim osobama temeljem natječaja na određeno vrijeme do pet godina. Uvjeti pod kojima se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja uređeni Odlukom Grada u skladu su s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Nadalje je utvrđen početni iznos zakupnina za poslovne prostore.

Internim aktima nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se poslovni prostori mogu davati u povremeni zakup odnosno korištenje te nije propisan postupak darovanja nekretnina (kome se mogu darovati poslovni prostori, tko i na koji način može zatražiti nekretninu, te mjerila i kriteriji dodjele). Nadalje, nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku i 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 Drniša te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata, 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 Drniš je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 24 poslovna prostora površine 1 344 m² i zemljištem za kojega nema podatke o površini. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 101.684,00 kn i prihodi od naknade za ustupanje prava građenja na građevinskom zemljištu u iznosu 7.521,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 48.400,00 kn.

Od ukupno 24 poslovna prostora, pet poslovnih prostora površine 509 m² koristi Grad za svoje potrebe, sedam poslovnih prostora površine 654 m² koriste proračunski korisnici Grada i udruge bez javnog natječaja uz plaćanje zakupnine te dvanaest poslovnih prostora površine 181 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora i Odluke o visini zakupnine za poslovne prostore u kojima su utvrđeni uvjeti i postupak natječaja o davanju u zakup poslovnog prostora, djelatnosti koje se mogu u njima obavljati i početni iznos zakupnina, dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup dvanaest poslovnih prostora ukupne površine 181 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu. Drugi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspoloža dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez javnog natječaja uz plaćanje zakupnine.

Sedam poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama (humanitarnim, kulturnim i prosvjetnim) u ožujku 2014. uz suglasnost gradskog vijeća na temelju zaključenoga ugovora bez javnog natječaja i uz plaćanje zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložući 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.

Prihodi od naknade za ustupanje prava građenja na građevinskom zemljištu u iznosu 7.521,00 kn su ostvareni na temelju ugovora o ustupanju prava građenja i dodatka ugovoru iz srpnja i studenoga 2006., prema kojima Grad prenosi pravo građenja na korisnika prava građenja (trgovačko društvo) na građevinskom zemljištu u poslovnoj zoni na rok od 30 godina, a društvo se obvezuje Gradu platiti ukupnu naknadu u iznosu 75.210,00 kn u jednakim godišnjim obrocima, odnosno 2.507,00 kn za svaku godinu osnovanog prava građenja. U navedenom razdoblju Grad je kupio jedno zemljište ukupne površine 605 m². Sporazum o kupnji nekretnine je zaključen u prosincu 2012., a kupoprodajna cijena je dogovorom utvrđena u iznosu 48.400,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je za potrebe asfaltiranja pristupnog puta i parkirališta kod groblja.

Koncem 2014. Grad Drniš je raspolagao s građevinskim i drugim zemljištem. Grad nema podatke o površini zemljišta, o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) i o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

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 poslovne prostore davati na korištenje 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.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Drniš je imao 24 zaposlenika (15 u upravnim odjelima, jednog dužnosnika, osam osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog tijela tajništva. Određen je jedan zaposlenik 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. 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 Knin

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Knin kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Grada je 332 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 13 naselja s 15 407 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 90.268.267,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.449.085,00 kn ili 4,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 66.976.345,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 23.291.922,00 kn.

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

Tablica broj 9

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Knina 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)	18.153.112,00	18.224.674,00	18.454.343,00
2.	Građevinski objekti	45.975.934,00	45.331.224,00	45.895.352,00
3.	Druga imovina	2.172.021,00	2.244.751,00	2.626.650,00
	Ukupno	66.301.067,00	65.800.649,00	66.976.345,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Knina koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 500.418,00 kn ili 0,8 %, a koncem 2014. veća je za 1.175.696,00 kn ili 1,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 66.976.345,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 68,5 %, zemljište s 27,6 % i druga imovina s 3,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu, prijevozna sredstva, pohranjena djela likovnih umjetnika te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 37.082.080,00 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 2.801.289,00 kn, što čini 7,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 10

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	71.473,00	201.316,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	1.280.955,00	1.464.462,00	1.411.337,00
3.	Prodaja stanova	1.997.188,00	829.656,00	1.305.450,00
4.	Najam stanova	10.102,00	0,00	0,00
5.	Prodaja zemljišta	153.499,00	0,00	0,00
6.	Zakup zemljišta	0,00	17.883,00	84.502,00
	Ukupno	3.513.217,00	2.513.317,00	2.801.289,00

Grad Knin je ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u 2013. manje za 999.900,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 711.928,00 kn u odnosu na 2013.

Prihodi od prodaje stanova su ostvareni na temelju zaključka gradskog poglavarstava Grada Knina i sporazuma između Republike Hrvatske i Grada Knina zaključenih u travnju 2008. i ugovora o darovanju nekretnina - stanova iz siječnja 2009., prema kojima Grad prenosi u vlasništvo Republici Hrvatskoj bez naknade (darovanjem) 385 stanova u vlasništvu Grada, Republika Hrvatska će stanove prodavati prema Uredbi o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi, kupac se obvezuje cijenu nekretnine uplatiti na žiro-račun Grada, a Grad je obvezan uplaćena sredstva koristiti za izgradnju i obnovu komunalne infrastrukture, stambeno zbrinjavanje, izgradnju socijalnih stanova te podizanje standarda stambenog fonda.

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

Tablica broj 11

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Grada Knina 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	150	149	149
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	10 515	10 443	10 443
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	384 340	385 349	385 773

Stanovi u vlasništvu Grada Knina su ranijih godina preneseni u vlasništvo Republici Hrvatskoj bez naknade (darovanjem).

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 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 Knina na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 18.454.343,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 45.895.352,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 22.609.394,00 kn ili 49,3 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Knina kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Knin (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nerazvrstanih cesta i dio groblja za koja su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Iz navedenog je vidljivo da Grad Knin nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama koje su započete u ranijim godinama. Za dio imovine koja nije bila evidentirana u poslovnim knjigama, a za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi, vrijednost je utvrđena prema novčanim iznosima iz poslovne dokumentacije, a u slučajevima u kojima nisu navedeni iznosi, podaci su pribavljani od Porezne uprave.

Vodi se 12 sudskih sporova vezano za nekretnine (s jedanaest fizičkih osoba, vrijednost sporova 4.765.277,90 kn i jednom pravnom osobom, vrijednost spora 15.000,00 kn). Sporovi se vode radi utvrđivanja prava vlasništva na stanovima, poslovnim prostorima i objektima bivše ciglane, određivanja naknade za oduzeti poslovni prostor (denacionalizacija), naknade štete, iseljenja i predaje poslovnih i stambenih prostora vlasnicima čije je prostore Grad davao u zakup i radi naplate parničnih troškova vezano za postupke ovrhe na nekretninama. Do vremena obavljanja revizije (svibanj 2015.) završen je jedan spor (donesena je presuda kojom se poslovni prostor vraća bivšim vlasnicima, te je uložena tužba Upravnom sudu).

Grad Knin je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obuhvaćena sva tuđa imovina koju Grad koristi. Navedena imovina nije evidentirana u poslovnim knjigama. Vrijednost navedenih nekretnina nije utvrđena. 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.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Knin upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist 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 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 Grada Knina; 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 upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Knin je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje uz i bez plaćanja zakupnine. Grad je prodavao poslovne prostore i kupovao zemljište te koristio poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Grada Knina odnosno Odlukom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Knina, Odlukom o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama na području gospodarske zone, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu grada Knina, Odlukom o visini zakupnine i Zaključkom gradonačelnice.

Odlukama i Zaključkom je utvrđeno da se gradskom imovinom raspolaže na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, odluku o stjecanju, otuđivanju, raspolaganju ili upravljanju pokretninama i nekretninama u vlasništvu Grada čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 1.000.000,00 kn donosi gradonačelnica, a za veće vrijednosti gradsko vijeće. Radnje u postupcima u svezi upravljanja i raspolaganja gradskom imovinom provodi nadležno upravno tijelo za imovinu koje vodi evidenciju o nekretninama, poduzima mjere radi sređivanja i usklađivanja katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te druge mjere radi zaštite imovinskih prava Grada na nekretninama.

Odlukama je nadalje uređeno: stjecanje određene nekretnine postupkom izravne pogodbe prema tržišnoj vrijednosti, zamjena nekretnina kao način stjecanja i istovremeno otuđivanja na temelju javnog natječaja i iznimno izravnom pogodbom, prodaja nekretnina na temelju javnog natječaja i izravnom pogodbom, zasnivanje prava na nekretninama u vlasništvu Grada (stvarna služnost, pravo građenja, založno pravo), davanje poslovnih prostora u zakup: na neodređeno i određeno vrijeme od jedne do pet godina na temelju javnog natječaja i iznimno bez javnog natječaja, zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom, visina zakupnine za korištenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada, kupoprodaja poslovnoga prostora: poslovni prostor u vlasništvu Grada se prodaje po tržišnoj cijeni uz određene iznimke, prodaja zemljišta u gospodarskoj zoni putem javnog natječaja po tržišnoj vrijednosti, te popis poslovnih prostora za djelatnosti od posebnog interesa za Grad Knin: početni iznosi zakupnine za navedene poslovne prostore, djelatnosti koje se mogu u njima obavljati (djelatnosti političkih stranaka, turističke zajednice, obrazovanja, kulture, sporta, civilnih društava, tijela javne uprave te ustanova i trgovačkih društava u vlasništvu Grada), uvjeti, mjerila i postupci davanja u zakup bez provođenja javnog natječaja.

Internim aktima nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se zemljišta mogu davati u zakup odnosno korištenje, poslovni prostor u povremeni zakup odnosno korištenje, te nije propisan postupak darovanja nekretnina (kome se mogu darovati poslovni prostori, tko i na koji način može zatražiti nekretninu, te mjerila i kriteriji dodjele). Nadalje, nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Odluke i Zaključci tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku i 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 Knina te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata, 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 Knin je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 149 poslovnih prostora površine 10 443 m² i 385 773 m² građevinskog i drugog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina (vode se samo prihodi od zakupa nekretnina po jedinici imovine).

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje poslovnog prostora u iznosu 272.789,00 kn, zakupa poslovnog prostora u iznosu 4.156.754,00 kn, prodaje stanova u iznosu 4.132.294,00 kn, najma stanova u iznosu 10.102,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 153.499,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 102.385,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 133.607,00 kn i zemljišta u iznosu 222.355 kn, dok rashodi za zakup poslovnih prostora nisu ostvareni.

Grad Knin je od 2012. do 2014. u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Odluke o popisu poslovnih prostora u su/vlasništvu Grada Knina koji su predmet kupoprodaje, Odluke gradskog vijeća i Zaključka gradonačelnice o kupoprodaji poslovnih prostora, prodao nekretnine (dva poslovna prostora) ukupne površine 76 m² (u naravi zgrade). Ugovori o kupoprodaji poslovnih prostora su zaključeni u lipnju 2012. s ugovorenom cijenom u iznosu 9.480 EUR - preračunato po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate u iznosu 71.473,00 kn i u listopadu 2013. s ugovorenom cijenom u iznosu 201.316,00 kn. Navedene tržišne cijene utvrdio je ovlaštenu sudski vještak za građevinarstvo. Prije prodaje poslovnog prostora Grad nije utvrdio razloge prodaje. U navedenom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 133.607,00 kn, a odnose se na dva poslovna prostora kupljena u 2009.

Na koncu 2014. Grad Knin ima u zakupu od HŽ Infrastruktura d.o.o. poslovni prostor u zgradi kolodvora Knin površine 705 m² (za obavljanje djelatnosti ugostiteljstva, trgovine i usluga) koji je zakupljen na temelju ugovora zaključenoga u travnju 2013. na rok od 20 godina i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 6.455,00 kn (što odgovara protuvrijednosti 847,10 EUR); zemljište za parkiralište u okviru kolodvora Knin ukupne površine 2 253 m² (za djelatnost javnog parkirališta) koji je zakupljen na temelju ugovora zaključenoga u travnju 2013. na rok od pet godina i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 1.689,75 EUR plativo u kunama prema prodajnom tečaju Hrvatske narodne banke na dan ispostavljanja računa (12.842,00 kn); zemljište za poslovni prostor i parkiralište za autobuse ukupne površine 1 629 m² (za djelatnost autobusnog kolodvora) koji je zakupljen na temelju ugovora zaključenoga u travnju 2013. na rok od pet godina i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 4.309,00 kn (što odgovara protuvrijednosti 566,41 EUR, prema prodajnom tečaju Hrvatske narodne banke na dan sastavljanja ugovora).

Od ukupno 149 poslovnih prostora, 45 poslovnih prostora površine 1 175 m² koristi Grad za svoje potrebe, pet poslovnih prostora površine 526 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Grada uz plaćanje zakupnine i proračunski korisnici Grada bez plaćanja zakupnine, osam poslovnih prostora površine 2 346 m² koriste tijela državne uprave uz i bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 138 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, 18 poslovnih prostora površine 1 106 m² koriste udruge uz i bez plaćanja zakupnine, 41 poslovni prostor površine 3 989 m² dan je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a 27 poslovnih prostora površine 1 163 m² se ne koristi (svi su prikladni za upotrebu, te su u 2014. poduzimane aktivnosti za njihovo davanje u zakup).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Knina i Odluke o visini zakupnine za poslovne prostore Grada Knina u kojima su utvrđene djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima te uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup 41 poslovni prostor ukupne površine 3 989 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu.

Drugi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspolaže (osim onih koji se ne koriste) dani su na korištenje različitim pravnim osobama uz i bez plaćanja zakupnine.

Pet poslovnih prostora dano je na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Grada uz plaćanje zakupnine i proračunskim korisnicima Grada bez plaćanja zakupnine, osam poslovnih prostora dano je na korištenje tijelima državne uprave uz i bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora dano je na korištenje političkim strankama uz plaćanje zakupnine, 18 poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama uz i bez plaćanja zakupnine. Pet poslovnih prostora je dano u zakup bez javnog natječaja na temelju zaključaka gradskog poglavarstva odnosno gradonačelnice iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

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

Prihodi od prodaje stanova su ostvareni na temelju zaključka gradskog poglavarstava Grada Knina i sporazuma Republike Hrvatske i Grada Knina zaključenih u travnju 2008. i ugovora o darovanju nekretnina - stanova iz siječnja 2009., prema kojima Grad prenosi u vlasništvo Republici Hrvatskoj bez naknade (darovanjem) 385 stanova u vlasništvu Grada, Republika Hrvatska će stanove prodavati prema Uredbi o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi, kupac se obvezuje cijenu nekretnine uplatiti na žiro-račun Grada, a Grad je obvezan uplaćena sredstva koristiti za izgradnju i obnovu komunalne infrastrukture, stambeno zbrinjavanje, izgradnju socijalnih stanova te podizanje standarda stambenog fonda.

Prihodi od najma stanova su ostvareni na temelju danih stanova u najam ranijih godina. Grad ne raspolaže sa podatkom o vrsti najma. Od 2012. do 2014. Grad Knin nije imao stanova.

Prihodi od prodaje zemljišta su ostvareni na temelju ugovora iz 2007. i dodatka ugovoru iz 2009. Od 2012. do 2014. Grad nije prodavao zemljišta. U navedenom razdoblju Grad je kupio zemljište ukupne površine 1 643 m². Ugovor o kupoprodaji nekretnine je zaključen u veljači 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 222.355,00 kn sukladno nalazu i mišljenju ovlaštenih sudskih vještaka. Kupnja zemljišta obavljena je za potrebe proširenja gradskog groblja na temelju odluke gradskoga vijeća.

Koncem 2014. Grad Knin je raspolagao sa 385 773 m² građevinskog i drugog zemljišta. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) niti podatke o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Grad je u 2013. i 2014. ostvario prihode od zakupa zemljišta na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - pročišćeni tekst). Ukupno ugovorena mjesečna zakupnina za zemljište površine 2 807 m² na području gospodarske zone iznosi 7.018,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji i nadalje poduzimati aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo). Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu svih nekretnina s kojima Grad upravlja i raspolaze i ustrojiti cjelovitu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Nadalje se predlaže prije kupnje i uzimanja u zakup nekretnina obaviti 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 Grada, a prije prodaje 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. Grad Knin je imao 41 zaposlenika (35 u upravnim odjelima, četiri dužnosnika, dvije osobe na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalne, imovinsko - pravne poslove i zaštitu okoliša unutar kojeg je ustrojen odsjek za imovinsko - pravne poslove. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (tri zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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 Skradin

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Skradin kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Grada je 186,79 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 20 naselja s 3 825 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 63.401.171,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 11.495.042,00 kn ili 22,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 59.054.588,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.346.583,00 kn.

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

Tablica broj 12

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	35.832.163,00	37.985.934,00	56.429.517,00
2.	Imovina u pripremi	4.866.677,00	4.329.742,00	1.025.630,00
3.	Druga imovina	1.269.818,00	1.213.318,00	1.599.441,00
	Ukupno	41.968.658,00	43.528.994,00	59.054.588,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Skradina koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.560.336,00 kn ili 3,7 %, a koncem 2014. veća je za 15.525.594,00 kn ili 35,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 59.054.588,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 95,6 %, druga imovina s 2,7 % i imovina u pripremi s 1,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu, postrojenja i opremu, prijevozna sredstva i umjetnička djela. Imovina u pripremi se odnosi na građevinske objekte (sanacija deponija).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 13.060.982,00 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 198.827,00 kn, što čini 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 13 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Grada Skradina za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 13

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	215.360,00	176.060,00	172.635,00
2.	Prodaja zemljišta	125.712,00	34.100,00	36.192,00
	Ukupno	341.072,00	210.160,00	198.827,00

Grad Skradin je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 750.059,00 kn. Prihodi od upravljanja i raspolaganja stanovima nisu ostvareni.

U tablici broj 14 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova prema podacima Grada Skradina od 2012. do 2014.

Tablica broj 14

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	7	6	6
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	570	543	543
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	3
2.	Površina stanova u m ²	126	126	231

Poslovni prostori nisu evidentirani u poslovnim knjigama Grada Skradina. Grad nema podatke o površini zemljišta kojim raspolaže.

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.

U poslovnim knjigama Grada Skradina na koncu 2014. evidentirana je vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 56.429.517,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema popisu kapitalne imovine, odnosi 7.405.257,00 kn ili 13,1 %.

U lipnju 1998. Komisija Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija je donijela Odluku, kojom je, između ostalog, određeno da se raspoređuje i dijeli imovina bivše Općine Šibenik koja se sastoji od nekretnina, tako da pripada u vlasništvo dio nekretnina Šibensko-kninskoj županiji, a gradovima Šibeniku, Skradinu i Vodicama te općinama Primošten, Tisno, Pirovac i Rogoznica sve preostale nekretnine bivše Općine Šibenik (neizgrađeno građevinsko zemljište, zgrade i objekti, poslovni prostori i stanovi) unutar zone građevinskog zemljišta koje su se na dan prestanka egzistiranja bivše Općine Šibenik nalazile uknjižene kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Općine Šibenik ili izvanknjižno vlasništvo i koje po posebnim propisima nisu postale vlasništvo Republike Hrvatske, na način da iste pripadaju u vlasništvo onoj jedinici lokalne samouprave na čijem teritoriju se nalaze. U navedenoj Odluci je također navedeno da je navedena generalna klauzula u odnosu na preostale nekretnine bivše Općine Šibenik, jer ne postoje zemljišno-knjižni podaci o relevantnim nekretninama niti je faktično stanje usklađeno sa zemljišno-knjižnim.

Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Skradina kao jedinice lokalne samouprave te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirani dio poslovnih zgrada odnosno prostora, zemljišta i javne površine. U poslovnim knjigama Grada Skradina u okviru poslovnih objekata je iskazana vrijednost ulaganja u postojeći vjerski objekt. Grad Skradin je od Republike Hrvatske 2010. dobio darovanjem zemljište površine 3 156 m² i 2013. dva zemljišta ukupne površine 23 410 m². Za zahtjev za dodjelu zemljišta površine 261 310 m² u poslovnoj zoni KOSA je dobiveno rješenje da se čestica izdvaja iz šumskogospodarske osnove i prenosi u vlasništvo Grada Skradina, za što je plaćena naknada određena Uredbom Vlade Republike Hrvatske. Navedena zemljišta nisu evidentirana u imovini Grada Skradina.

Također, Grad Skradin za svoje potrebe koristi poslovni prostor u svom vlasništvu, koji nije evidentiran u poslovnim knjigama, jer nije procijenjena njegova vrijednosti. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Prema izjavi odgovorne osobe Grada Skradina, provode se aktivnosti etažiranja pojedinih objekata te se pokreću parnični postupci oko utvrđivanja prava vlasništva te uknjižbe u zemljišnim knjigama na temelju Odluke Komisija Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija iz 1998. Za zemljište koje se prodavalo istovremeno su se rješavali imovinsko-pravni odnosi, a promjene na imovini nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Također, u poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost pojedinih zemljišta zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa te pojedinih zemljišta i građevinskih objekata za koje nije 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.

Zasebna analitička knjigovodstvena evidencija dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima 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. Grad Skradin nije ustrojio registar imovine. Prema izjavi Grada, započete su aktivnosti za vođenje registra imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u poslovnim knjigama istovjetni su podacima u financijskim izvještajima. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Podaci o imovini nisu uneseni u popisne liste u naturalnim izrazima što nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Skradin upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama.

Predlaže se u poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te uskladiti podatke 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 poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim 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 Skradina; 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 upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Prema izjavi odgovorne osobe Grada Skradina, u 2015. se priprema provedba aktivnosti za izradu godišnjeg plana kroz obuku na seminarima koji su aktualni.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Skradina odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Skradina, Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Skradina, Odlukom o visini jedinične zakupnine za poslovni prostor, Rješenjem o početnim cijenama pri provođenju natječaja za prodaju nekretnina i davanju u zakup javnih površina te Odlukom o uvjetima ulaska i rada poduzetnika u Poslovnoj zoni Skradin. Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora Gradskog vijeća Grada Skradina iz rujna 2015. i Odlukom o visini jedinične zakupnine za poslovni prostor Gradonačelnika Grada Skradina iz studenoga 2015. je utvrđeno da za poslovne prostore za koje je propisano da se daju u zakup bez javnog natječaja u određenim slučajevima iznos početne zakupnine određuje Gradonačelnik. Internim aktima nije detaljno uređeno darovanje nekretnina te upravljanje i raspolaganje stanovima.

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

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 Skradina, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata, Grad bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Skradin je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa šest poslovnih prostora površine 543,15 m² i tri stana površine 231,12 m². Odlukom o visini zakupnine za poslovni prostor utvrđena je namjena odnosno uporabna kategorija poslovnih prostora. Grad nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 564.055,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 196.004,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za naknadu za izvlaštenje zemljišta za ceste u iznosu 120.976,00 kn.

Tri prostora površine 327,15 m² dana su u zakup fizičkim i pravnim osobama u ranijim godinama, jedan prostor površine 20,0 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Grada i jedan površine 8,00 m² koristi tijelo državne uprave bez zaključenog ugovora i naknade, a prostor površine 188 m² (bivša škola) zbog oštećenja je izvan upotrebe. Tri poslovna prostora ukupne površine 327,15 m² su dana u zakup fizičkim i pravnim osobama u ranijim godinama putem javnog natječaja, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i internim aktima Grada Skradina, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u ukupnom iznosu 14.218,50 kn.

Trgovačko društvo u vlasništvu Grada i tijelo državne uprave koriste poslovne prostore bez plaćanja naknade odnosno 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. Za korištenje prostora s trgovačkim društvom u vlasništvu i tijelom državne uprave nisu zaključeni ugovori odnosno sporazumi kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze. Prema izjavi odgovorne osobe Grada Skradina, u tijeku je potpis ugovora po postupku propisanom odredbama spomenutog Zakona.

Koncem 2014. Grad Skradin je upravljao i raspolagao s tri stana ukupne površine 231,12 m². Jedan stan je u poslovnim knjigama evidentiran u imovini Grada Skradina u ranijim godinama, a u 2014. su evidentirana dva stana na temelju presuda Općinskog suda u Šibeniku. Prema izjavi odgovorne osobe Grada Skradina, navedeni stanovi se bespravno koriste. Za dva stana je u tijeku izrada i provedba etažnog elaborata kako bi se mogli evidentirati kao posebne stambene jedinice u zemljišnim knjigama, dok je za jedan stan provedeno etažiranje, ali se vodi spor za povrat oduzete imovine.

Grad Skradin je od 2012. do 2014. na temelju provedenih javnih natječaja prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i internim aktima Grada, prodao građevinsko zemljište ukupne površine 9 665,00 m² (zemljišta površine 5 036 m² su u poslovnoj zoni i prodana su radi izgradnje gospodarsko-proizvodnih sadržaja), koje nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama u imovini Grada Skradina. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni od 2012. do 2014., a kupoprodajna cijena je ugovorena ukupno u iznosu 195.812,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže zaključivanje ugovora odnosno sporazuma s trgovačkim društvom u vlasništvu Grada i tijelom državne uprave kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze Grada i navedenih korisnika poslovnih prostora. Predlaže se 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 nekretninu koja nije u funkciji poduzeti aktivnosti za njeno stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo).

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

Na koncu 2014. Grad Skradin je imao 16 zaposlenih, od čega 13 u upravnim odjelima, dva dužnosnika i jedna osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Skradina je utvrđeno da je jedinstveni upravni odjel dužan voditi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Grada Skradina, poduzimati odgovarajuće mjere i aktivnosti na sređivanju zemljišno-knjižnog stanja nekretnina kao i druge mjere radi sređivanja i zaštite prava Grada Skradina na nekretninama u njegovom vlasništvu odnosno posjedu. Pravilnikom o unutarnjem redu je utvrđeno da samostalni upravni referent za imovinsko-pravne poslove obavlja stručne poslove iz područja imovinsko-pravnih odnosa te su opisani navedeni poslovi.

Grad Šibenik

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Šibenik kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Grada je 404,93 km², a obuhvaća 31 naselje s 46 332 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 2.177.900.384,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 29.962.583,00 kn ili 1,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 1.446.796.504,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 731.103.880,00 kn.

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

Tablica broj 15

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Šibenika 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)	48.157.294,00	48.456.189,00	63.308.011,00
2.	Građevinski objekti	1.266.314.406,00	1.399.247.627,00	1.342.553.994,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	23.200,00
4.	Druga imovina	43.408.282,00	37.522.931,00	40.911.299,00
	Ukupno	1.357.879.982,00	1.485.226.747,00	1.446.796.504,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Šibenika koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 127.346.765,00 kn ili 9,4 % te koncem 2014. za 38.430.243,00 kn ili 2,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 1.446.796.504,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 92,8 %, zemljište s 4,4 % te druga imovina s 2,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte, stambene 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 204.051.641,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, prodaje i najma stanova te od prodaje i drugih oblika raspolaganja zemljištem) ostvareni su u iznosu 5.219.942,00 kn, što čini 2,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 16 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Šibenika za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 16

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	2.856.675,00	2.554.932,00	2.832.981,00
2.	Prodaja stanova	0,00	252.000,00	96.903,00
3.	Najam stanova	365.947,00	406.666,00	396.354,00
4.	Prodaja zemljišta	827.547,00	657.530,00	232.680,00
5.	Naknada za pravo građenja i pravo služnosti zemljištem	894.645,00	545.769,00	1.661.024,00
	Ukupno	4.944.814,00	4.416.897,00	5.219.942,00

Grad Šibenik je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 14.581.653,00 kn.

U tablici broj 17 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Grada Šibenika od 2012. do 2014.

Tablica broj 17

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Šibenika 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	161	161	161
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	11 877	11 877	11 877
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	158	157	157
2.	Površina stanova u m ²	8 132	7 998	7 965

Grad ne raspolaže podacima o površini 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 prihodima i rashodima.

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

U poslovnim knjigama Grada Šibenika na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 63.308.011,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 1.342.553.994,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 195.020.369,00 kn ili 14,5 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Šibenika kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Šibenik (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Iz navedenog je vidljivo da Grad Šibenik nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati.

Grad kontinuirano poduzima aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Na temelju pregleda zemljišno-knjižnih uložaka odnosno vlasničkih listova i utvrđivanja koje su čestice u vlasništvu Grada, započinje se s postupkom uknjižbe prava vlasništva, a nakon uknjižbe evidencija u registru imovine.

Od 2012. do 2014. Gradu su, do konačnog rješavanja imovinsko pravih odnosa između Republike Hrvatske i Grada Šibenika, dodijeljene na korištenje, bez naknade, tri vojarnje u vlasništvu Republike Hrvatske. Vojarna označena kao katastarska čestica broj 3610/1, površine 28 305 m² upisana u zemljišno knjižni uložak 3456, katastarska općina Šibenik, u obrazovne svrhe, vojarna oznake katastarska čestica broj 5347/11 i katastarska čestica broj 5352, ukupne površine 64 468 m² upisana u zemljišno knjižni uložak 1557, katastarska općina Donje Polje, radi ostvarivanja kulturnih i društvenih projekata te vojarna označena kao katastarska čestica 490/2, površine 2 947 m² upisana u zemljišno knjižni uložak 365, katastarska općina Crnica u svrhu rekonstrukcije jedne od zgrada u vrtić.

Grad koristi bivšu vojarnu oznake katastarska čestica broj 4523/23, upisanu u zemljišno knjižni uložak broj 3457, katastarska općina Šibenik, površine 8 458 m² koja je Gradu dodijeljena 2011. na određeno vrijeme 20 godina radi realizacije projekta Hrvatsko-norveškog pomorskog inovacijskog centra u Šibeniku.

Grad Šibenik je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine. Podaci o zemljištu u navedenoj evidenciji se odnose na vrijednost bez iskazane površine. Druga dugotrajne nefinancijska imovina je iskazana po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Grad je ustrojio elektronički registar imovine u koji su uneseni podaci o poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu ili pod upravljanjem Grada, a nisu uneseni podaci o zemljištu. Navedeni registar nema sve podatke propisane Uredbom o registru državne 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. Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Navedena imovina nije evidentirana u poslovnim knjigama. Vrijednost navedenih nekretnina nije utvrđena. 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.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti aktivnosti na utvrđivanju stvarnog stanja imovine kojom Grad Šibenik upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi poduzimati daljnje aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže 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 u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine iskazati površinu zemljišta. 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. Predlaže se poduzimanje daljnjih aktivnosti na ustrojavanju registra imovine.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Šibenika, 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 upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, ali je započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Šibenik je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam, te je davao pravo građenja i pravo služnosti građevinskim zemljištem. Grad je prodavao i kupovao građevinsko zemljište, kupovao je poslovne prostore i prodavao stanove.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Šibenika odnosno Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama, Odlukom o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Šibenika na području Gospodarske zone Podi Šibenik, Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, Odlukom o oslobađanju udruga od plaćanja zakupnine za korištenje prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada Šibenika i Pravilnikom o davanju u najam stanova.

Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama utvrđeno je da Grad stječe, otuđuje, daje u zakup i na drugi način (zasnivanje prava služnosti, prava građenja, ili založnog prava) raspolaže nekretninama Grada na temelju javnog natječaja, uz naknadu po tržišnoj cijeni te utvrđeni početni minimalni iznos kupoprodajne cijene. O stjecanju i otuđenju nekretnina odlučuje gradonačelnik ili gradsko vijeće zavisno od pojedinačne vrijednosti nekretnine u skladu s odredbama Statuta. Postupak davanja u najam stanova i postupak davanja u zakup poslovnih prostora utvrđeni su posebnim općim aktima.

Odlukom o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Šibenika na području Gospodarske zone Podi Šibenik utvrđeno je da se nekretnine u vlasništvu Grada prodaju javnim natječajem i to javnim prikupljanjem ponuda. Nekretnine se prodaju na temelju tržišne vrijednosti, a početna cijena nekretnine utvrđuje se na temelju vještačenja ovlaštenog sudskog vještaka, iznimno na području Gospodarske zone Podi, radi gospodarskih interesa i socijalnog napretka, a polazeći od obavijesti nadležne Porezne uprave, za prve četiri godine primjene Odluke (od studenoga 2011.), utvrđena je tržišna vrijednost i početna cijena nekretnina u iznosu 5 EUR/m².

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora propisani su uvjeti, postupak i sadržaj natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada te prava zakupnika kod ulaganja vlastitih sredstava u poslovni prostor.

Odlukom o oslobađanju udruga od plaćanja zakupnine za korištenje prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada Šibenika propisano je da se oslobađaju plaćanja zakupnine sve udruge osim onih koje promiču prava i interese pravnih i fizičkih osoba čija je poslovna djelatnost bitno usmjerena na ostvarivanje dohotka.

Grad nije utvrdio mjerila, uvjete i postupke za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Pravilnikom o davanju u najam stanova utvrđeni su uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada (stanovi se daju u najam na temelju natječaja osim u izuzetnim slučajevima te uz zaključivanje ugovora o najmu stana).

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

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

Donošenjem navedenih dokumenata, 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 Šibenik je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 161 poslovnim prostorom površine 11 877 m² i 157 stanova površine 7 965 m². Grad nema podataka o površini zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 8.244.588,00 kn, od prodaje stanova u iznosu 348.903,00 kn, najma stanova u iznosu 1.168.967,00 kn, od prodaje zemljišta u iznosu 1.717.757,00 kn i od naknade za pravo građenja i pravo služnosti zemljištem u iznosu 3.101.438,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu poslovnih prostora u iznosu 347.400,00 kn i rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 15.315.513,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, pet poslovnih prostora površine 308 m² koristi Grad za svoje potrebe, 28 poslovnih prostora površine 1 429 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedanaest poslovnih prostora površine 1 940 m² koriste proračunski korisnici Grada bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 30 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine, jedanaest poslovnih prostora površine 423 m² koriste mjesni odbori i gradske četvrti te dobrovoljna vatrogasna društva bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 901 m² koriste tijela državne uprave i javne ustanove korisnici Državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, 85 poslovnih prostora površine 6 037 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a 16 poslovnih prostora površine 809 m² se ne koristi te su u 2014. poduzimane aktivnosti za njihovo davanje u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, dano je u 2014. i ranijim godinama, putem javnog natječaja u zakup 85 poslovnih prostora površine 6 037 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu. Drugi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspolaže (osim onih koji se ne koriste) dani su u zakup različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine, uz plaćanje režijskih troškova.

Bez naknade je na korištenje dano 55 poslovnih prostora udrugama, proračunskim korisnicima, mjesnim odborima i dobrovoljnim vatrogasnim društvima, tijelima državne uprave i javnim ustanovama bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Poslovni prostori su dani udrugama na korištenje bez naknade temeljem Odluke o oslobađanju udruga od plaćanja zakupnine za korištenje prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada Šibenika te na temelju pojedinačnih odluka gradskog poglavarstva odnosno gradonačelnika iz ranijih godina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Poslovni prostori proračunskim korisnicima Grada, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna te trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Grada Šibenika, dani su na korištenje na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina, 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.

Rashodi za nabavu poslovnih prostora ostvareni su za kupnju četiri garaže u vlasništvu privatnih osoba, koje su naknadno uklonjene radi izgradnje javne prometnice.

Koncem 2014. Grad Šibenik je upravljao i raspolagao sa 157 stanova ukupne površine 7 965 m² od kojih je 80 stanova površine 4 400 m² dano u najam zaštićenim najamoprimcima, 65 stanova površine 2 934 m² je dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, deset stanova površine 566 m² se bespravno koristi, a dva stana površine 65 m² su izvan upotrebe.

Davanje stanova u najam zaštićenim najamoprimcima i sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Pravilnikom o davanju u najam stanova. Za stanove koji se bespravno koriste u tijeku je poduzimanje aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika (socijalne kategorije) ili za iseljenje korisnika iz stanova, a za stanove izvan upotrebe su u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Grad Šibenik je od 2012. do 2014. prodao jedan stan te je izvršio zamjenu jednog stana drugim uz nadoplatu. Grad je, nakon provedenog javnog natječaja i utvrđene tržišne cijene, prodao stan površine 134 m² (u naravi ruševno potkrovlje), kupoprodajna cijena iznosi 252.000,00 kn. Grad je zamijenio stan u svome vlasništvu površine 82 m² za stan u vlasništvu fizičke osobe površine 49 m², uz nadoplatu Gradu u iznosu 96.903,00 kn.

Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Od 2012. do 2014. Grad Šibenik je prodao zemljište površine 18 829 m², od čega na području gospodarske zone Podi površine 18 563 m². Zemljište je prodano na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama i Odlukom o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Šibenika na području Gospodarske zone Podi Šibenik.

Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od naknade za pravo građenja i pravo služnosti zemljištem u iznosu 3.101.438,00 kn, od čega od naknade za pravo građenja u iznosu 1.549.626,00 kn te od naknade za pravo služnosti zemljištem u iznosu 1.551.812,00 kn. Jedan ugovor o pravu građenja zaključen je u 2007., dva ugovora u 2008. i jedan ugovor u 2014.

Navedenim ugovorima Grad, kao vlasnik zemljišta, osniva pravo građenja u korist nositelja prava građenja za zemljište ukupne površine 556 608 m². Dva ugovora o pravu građenja zaključena su na rok od 20 godina, a dva ugovora na rok od 50 godina. Prihodi su ostvareni na temelju tri ugovora, dok se prihodi po četvrtom ugovoru o pravu građenja ne ostvaruju.

Naknadu za pravo služnosti zemljištem, na temelju zaključenih ugovora, plaćaju davatelji telekomunikacijskih usluga, društvo za proizvodnju električne energije i društvo za opskrbu i distribuciju plina.

Od 2012. do 2014. ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 15.315.515,00 kn. Rashodi za nabavu građevinskog zemljišta odnose se na isplatu naknade za deposedirano zemljište u iznosu 2.624.515,00 kn, rashode u iznosu 146.000,00 kn za kupnju tri čestice zemljišta površine 534 m², te se odnose na stjecanje zemljišta isplatom naknade za zemljište bivše Tvornice elektroda i ferolegura Šibenik (koja je u 100,0 % vlasništvu Grada Šibenika) u iznosu 12.545.000,00 kn. Nagodbu, na koju je gradsko vijeće dalo suglasnost, zaključili su Grad Šibenik, Tvornica elektroda i ferolegura i INA-Industrija nafte d.d. u travnju 2014. Isplatom navedenog iznosa briše se hipoteka INA-e s nekretnina Grada Šibenika i Tvornice elektroda i ferolegura upisanih u zemljišno knjižni uložak 3424, 3491, 3492, 6435 te 7461, sve katastarska općina Šibenik.

Državni ured za reviziju predlaže, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji i nadalje poduzimati aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo). Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad 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 prije kupnje nekretnina napraviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Grada. 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. Grad Šibenik je imao 113 zaposlenika (87 u upravnim odjelima, tri dužnosnika i 23 osobe na stručnom osposobljavanju). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se obavljaju u okviru upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (četiri zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Šibenik je ustrojio Ured za unutarnju reviziju. Unutarnjim revizijama bila je obuhvaćena aktivnost vezana uz upravljanje i raspolaganje nekretninama (prodaja građevinskog zemljišta).

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

S obzirom na utvrđene propuste u dijelu evidencija o nefinancijskoj imovini, normativnom uređenju te postupcima upravljanja i raspolaganja nekretninama, Državni ured za reviziju predlaže unutarnjim revizijama obuhvatiti aktivnosti vezane uz navedena područja.

Grad Vodice

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Vodice kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Grada je 130,59 km². Obuhvaća osam naselja s 8 875 stanovnika, a tri naselja se nalaze u drugoj skupini područja posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 200.833.813,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 11.692.220,00 kn ili 6,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 147.229.041,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 53.604.772,00 kn.

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

Tablica broj 18

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Vodica 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)	13.907.002,00	14.038.403,00	16.144.112,00
2.	Građevinski objekti	116.890.517,00	118.663.088,00	115.969.314,00
3.	Imovina u pripremi	7.278.259,00	7.724.916,00	10.642.929,00
4.	Druga imovina	5.266.143,00	4.980.811,00	4.472.686,00
	Ukupno	143.341.921,00	145.407.218,00	147.229.041,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Vodica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.065.297,00 kn ili 1,4 %, a koncem 2014. veća je za 1.821.823,00 kn ili 1,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 147.229.041,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine Grada Vodica koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 78,8 %, zemljište s 11,0 %, imovina u pripremi sa 7,2 % i druga imovina s 3,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na uređenje tržnice te izradu projekta za sportsko-rekreacijski centar, studije prometa, projekta spomen-parka, projektnog zadatka industrijske zone i drugih projekata, studija i urbanističkih planova. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva i ulaganja u računalne programe.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 48.445.702,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 419.868,00 kn, što čini 0,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka. Nisu ostvareni drugi prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Grad Vodice je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 1.464.794,00 kn, od čega za 2012. u iznosu 493.027,00 kn, za 2013. u iznosu 551.899,00 kn i za 2014. u iznosu 419.868,00 kn.

U tablici broj 19 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Grada Vodica od 2012. do 2014.

Tablica broj 19

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	39	44	56
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	7 654	8 093	8 507
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	687 532	687 532	687 702

Grad nema stanova u vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Grada Vodica na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 16.144.112,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 115.969.314,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne imovine, odnosi 50.593.659,00 kn ili 43,6 %.

U lipnju 1998. Komisija Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija je donijela Odluku, kojom je, između ostalog, određeno da se raspoređuje i dijeli imovina bivše Općine Šibenik koja se sastoji od nekretnina, tako da pripada u vlasništvo dio nekretnina Šibensko-kninskoj županiji, a gradovima Šibeniku, Skradinu i Vodicama te općinama Primošten, Tisno, Pirovac i Rogoznica sve preostale nekretnine bivše Općine Šibenik (neizgrađeno građevinsko zemljište, zgrade i objekti, poslovni prostori i stanovi) unutar zone građevinskog zemljišta koje su se na dan prestanka egzistiranja bivše Općine Šibenik nalazile uknjižene kao društveno vlasništvo s pravom korištenja Općine Šibenik ili izvanknjižno vlasništvo i koje po posebnim propisima nisu postale vlasništvo Republike Hrvatske, na način da iste pripadaju u vlasništvo onoj jedinici lokalne samouprave na čijem teritoriju se nalaze. U navedenoj Odluci je također navedeno da je navedena generalna klauzula u odnosu na preostale nekretnine bivše Općine Šibenik, jer ne postoje zemljišno-knjižni podaci o relevantnim nekretninama niti je faktično stanje usklađeno sa zemljišno-knjižnim.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Vodice kao jedinice lokalne samouprave te na dio poslovnih prostora i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirani dio poslovnih zgrada odnosno prostora, zemljišta, cesta i parkirališta, groblja i javnih površina. Devet poslovnih prostora se nalazi u objektu površine 302 m² kojeg je Grad Vodice dobio na korištenje od Republike Hrvatske na temelju ugovora iz veljače 2013. na vrijeme od pet godina za potrebe smještaja humanitarnih i sportskih udruga i udruga iz Domovinskog rata. Nadalje, od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom 2011. Grad je zatražio na darovanje napuštenu učiteljsku zgradu u Čistoj Maloj na korištenje i raspolaganje do darovanja. Državni ured za upravljanje državnom imovinom je u travnju 2015. zatražio od Grada Vodica obrazloženi zahtjev iz kojeg će biti razvidna svrha za koju namjerava koristiti navedenu nekretninu, a Grad Vodice je u svibnju 2015. zatražio od vijeća mjesnog odbora Čista Mala navedeno očitovanje. Za dio nekretnina koji nije evidentiran u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a nije utvrđena njihova vrijednost. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Iz navedenog je vidljivo da Grad Vodice 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. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su.

Grad je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Nadalje, u 2014. je uveo program Axiom Ext 3 i započeo s evidencijom nerazvrstanih cesta prema odredbama Zakona o cestama i evidencijom izgradnje i održavanja komunalnih objekata i javnih dobara. Također, vodi posebnu evidenciju poslovnih zgrada u vlasništvu Grada Vodica i davanja poslovnih prostora u zakup. Navedene evidencije nisu međusobno povezane i vode se u zasebnim upravnim odjelima.

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 Vodice nije ustrojio registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Navedena imovine nije evidentirana u poslovnim knjigama.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Vodice upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se nastaviti s aktivnostima za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige.

Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te uskladiti podatke 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 poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim 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 Vodice; 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 Vodice nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje. Prema izjavi odgovorne osobe Grada Vodica, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom se očituje kroz davanje / produženje zakupa poslovnih prostora.

Grad Vodice je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade i kupovao zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Vodica odnosno Odlukom o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Vodica, Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vodica i Odlukom o uvjetima i načinu privremenog odnosno povremenog korištenja prostora u zgradama u vlasništvu Grada Vodica. Prema izjavi odgovorne osobe Grada Vodica, u pripremi su odluke kojima će biti uređeno davanje u najam stanova, na korištenje zemljišta i poslovnih prostora proračunskim korisnicima. Internim aktom nisu utvrđeni postupci i način utvrđivanja cijene u slučaju ponovljenog natječaja te mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima i 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 Vodica te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata, 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 Vodice je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 56 poslovnih prostora površine 8 506,51 m² i 687 702 m² građevinskog zemljišta. Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vodica poslovni prostori su klasificirani prema uporabnim kategorijama. Prema podacima Grada Vodica, 687 014 m² građevinskog zemljišta namijenjeno je za potrebe Grada Vodica, a 688 m² za druge namjene. Namjena odnosno uporabna kategorija poslovnih prostora je utvrđena Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada čiji je sastavni dio tabela kojom su propisane djelatnosti za sve poslovne prostore koji se nalaze u zgradama u vlasništvu Grada. Grad nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.464.794,00 kn.

U istom razdoblju evidentirani su rashodi za nabavu zemljišta u iznosu 1.129.191,00 kn (posljednja rata kupoprodajne cijene za parkiralište ispred gradskog groblja na temelju kupoprodajnog ugovora iz 2009. u iznosu 20.536,00 kn, kupnja zemljišta za izgradnju crpne stanice u vrijednosti 856.920,00 kn na temelju kupoprodajnog ugovora iz 2011. te naknada za zemljište deposedirano rješenjem bivše općine Šibenik iz 1972. za izgradnju zdravstvene stanice na temelju nagodbe iz 2013. u iznosu 251.735,00 kn).

Za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grad Vodice koristi četiri poslovna prostora ukupne površine 1 079,58 m², trgovačka društva u vlasništvu Grada Vodica koriste dva poslovna prostora površine 71,49 m² uz plaćanje zakupnine, proračunski korisnici koriste sedam prostora ukupne površine 4 123,04 m² bez plaćanja zakupnine, financijska institucija u vlasništvu države i tijela državne uprave koriste tri prostora površine 151,22 m² uz plaćanje zakupnine, dva korisnika Državnog proračuna koriste dva prostora površine 67,36 m² bez plaćanja zakupnine, udruge koriste 15 prostora površine 301,84 m² (od čega deset prostora površine 190,64 m² bez plaćanja zakupnine, a pet prostora površine 111,20 m² uz plaćanje zakupnine), drugi subjekti (pravne osobe u privatnom vlasništvu, turistička zajednica, poljoprivredna zadruga, obrtnici i slično) koriste 13 poslovnih prostora ukupne površine 1 121,41 m² uz plaćanje zakupnine, jedan prostor na otoku bez utvrđene površine je dan na korištenje poljoprivredno-turističkoj zadruzi bez naknade uz obvezu uređenja prostora, a devet poslovnih prostora površine 1 590,57 m² je izvan uporabe jer nisu uređeni ili su u tijeku sudski postupci.

Prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vodica u promatranom razdoblju i ranijim godinama putem javnog natječaja su dana u zakup 23 poslovna prostora ukupne površine 1 455,36 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 44.102,00 kn. Drugi poslovni prostori (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje) dani su na korištenje različitim subjektima bez plaćanja naknade odnosno zakupnine. Jedan poslovni prostor je 2007. dan poljoprivredno-turističkoj zadruzi bez naknade na deset godina uz obvezu uređenja prostora.

Deset poslovnih prostora površine 190,64 m² dano je na korištenje udrugama bez naknade, od čega devet prostora površine 173,33 m² u objektu u vlasništvu Republike Hrvatske dobivenom na korištenje na temelju ugovora iz 2013. na vrijeme od pet godina za smještaj humanitarnih i sportskih udruga i udruga iz Domovinskog rata, a prostor površine 17,31 m² udruzi čiji je Grad Vodice član (do konca 2015. bez naknade kao udio u participiranju u funkcioniranju udruge, a od siječnju 2016. uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 692,00 kn).

Poslovni prostori proračunskim korisnicima Grada i Državnog proračuna dani su na korištenje u ranijim godinama, bez plaćanja zakupnine. Navedeni poslovni prostori se koriste na temelju osnivačkih akata odnosno ugovora zaključenih s proračunskim korisnicima, od kojih su tri zaključena početkom siječnja 2016.

Grad Vodice je koncem 2014. imao 687 702 m² zemljišta, od čega 687 014 m² za potrebe Grada Vodica prema prostornim planovima i drugim dokumentima i 688 m² koje nije namijenjeno potrebama Grada Vodica. U promatranom razdoblju Grad Vodice nije davao u zakup niti na drugi način raspolagao zemljištem.

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 za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Vodice je imao 33 zaposlenika (24 u upravnim odjelima, jednog dužnosnika, te osam osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa).

Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju tri zaposlenika unutar upravnog odjela za gospodarstvo, imovinu i prostorno planiranje i jedan zaposlenik unutar upravnog odjela za financije i javne prihode. Kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Pravilnikom o unutarnjem redu gradske uprave odnosno Sistematizacijom radnih mjesta su opisane nadležnosti vezane uz ovo područje. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

Općina Bilice

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Bilice kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Općine je 26 km². Obuhvaća pet naselja s 2 298 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 17.833.794,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 889.317,00 kn ili 5,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 12.876.400,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.957.394,00 kn.

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

Tablica broj 20

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	3.646.135,00	3.646.134,00	3.646.135,00
2.	Građevinski objekti	8.974.606,00	8.782.208,00	8.876.232,00
3.	Druga imovina	1.256.057,00	688.316,00	354.033,00
	Ukupno	13.876.798,00	13.116.658,00	12.876.400,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bilice koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 760.140,00 kn ili 5,5 % te koncem 2014. za 240.258,00 kn ili 1,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 12.876.400,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 68,9 %, zemljište s 28,3 % i druga imovina s 2,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 6.096.757,00 kn, dok prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora i zemljišta) nisu ostvareni.

Općina Bilice za 2012., 2013. i 2014. nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem. U navedenom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 366.193,00 kn.

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

Tablica broj 21

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Bilice 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	1	1	1
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	268	268	268
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	12 643	12 643	12 643

Prema podacima izvotka iz Zemljišnih knjiga Općina raspolaže s jednim poslovnim prostorom oznake katastarska čestica 2249/1, zemljišno knjižni uložak 3584, katastarska općina Vrulje Bilice, školski objekt (u naravi stara škola), površine 268 m². Dio navedenog poslovnog prostora koristi područna škola za nastavu učenika nižih razreda osnovne škole, a jedna etaža je izvan upotrebe. Prema podacima Općine Bilice, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 12 643 m² građevinskog zemljišta koje je namijenjeno gradnji osnovne škole. Općina nema stanova u vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 Bilice na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 3.646.135,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 8.876.232,00 kn. Sadašnju vrijednost poslovnih objekata nije moguće evidentirati zato što Općina ne vodi zasebnu analitičku evidenciju ispravka vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine, već vodi ukupno ispravak vrijednosti građevinskih objekata.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja u građevinske objekte od konstituiranja Općine Bilice kao jedinice lokalne samouprave i na nabavljeno (kupljeno) građevinsko zemljište, a nije evidentirana imovina na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine s Gradom Šibenikom iz kojeg se Općina izdvojila 2002., a nekretnine su podijeljene po teritorijalnom principu.

U poslovnim knjigama nije evidentirana poslovna zgrada te dio zemljišta za koje su riješeni imovinsko pravni odnosi. Iz navedenog je vidljivo da Općina Bilice 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. Vrijednost navedenih nekretnina nije utvrđena. 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 Bilice je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i nabavnoj vrijednosti, a ne vodi analitičku evidenciju otpisane 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 Bilice nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi te imovina koja je pripala Općini na temelju sukcesije.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Bilice upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Bilice, 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 Bilice od 2012. do 2014. nije raspolagala (prodavala ili davala u zakup) poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem koje posjeduje.

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

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Bilice je na koncu 2014. raspolagala s jednim poslovnim prostorom površine 268 m² (u naravi stara škola), koji je izvan upotrebe i građevinskim zemljištem površine 12 643 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju poslovnog prostora, a građevinsko zemljište je namijenjeno izgradnji zgrade za osnovnu školu. Od 2012. do 2014. Općina nije ostvarila prihode od raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 366.193,00 kn.

Na koncu 2014. Općina Bilice ima u zakupu dva poslovna prostora. Jedan poslovni prostor površine 75 m² zakupljen je od fizičke osobe, za obavljanje djelatnosti obiteljske medicine i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 592,50 EUR, protuvrijednost u kunama. Drugi poslovni prostor površine 100 m² zakupljen je od fizičke osobe za uredske prostore Općine i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 550 EUR, protuvrijednost u kunama.

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

Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretninu koja nije u funkciji poduzeti aktivnosti za njeno stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo) te se predlaže prije uzimanja u zakup nekretnina, napraviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnina i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Općine.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Bilice je imala četiri zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i Pravilnikom o unutarnjem redu, prema kojima se poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Biskupija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Biskupija kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Općine je 135 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća osam naselja s 1 699 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 18.232.468,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 416.046,00 kn ili 2,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 16.185.701,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.046.767,00 kn.

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

Tablica broj 22

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	16.248.333,00	15.818.145,00	15.618.733,00
2.	Druga imovina	783.623,00	513.105,00	566.968,00
	Ukupno	17.031.956,00	16.331.250,00	16.185.701,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Biskupija koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 700.706,00 kn ili 4,1 %, a koncem 2014. manja je za 145.549,00 kn ili 0,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 16.185.701,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 96,5 % i druga imovina s 3,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.903.003,00 kn, a prihodi od raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 7.622,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Biskupija je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 14.392,00 kn, od čega za 2012. u iznosu 3.766,00 kn, za 2013. u iznosu 3.004,00 kn i za 2014. u iznosu 7.622,00 kn. Prihodi od upravljanja i raspolaganja zemljištem nisu ostvareni.

Općina Biskupija koncem 2012., 2013. i 2014. upravlja i raspolaže s osam poslovnih prostora površine 1 708 m². Općina nema stanova i zemljišta u vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 Biskupija na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 15.618.733,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.554.016,00 kn ili 9,9 %.

Općina koristi tuđu imovinu koja je u vlasništvu Republike Hrvatske dobivenu na korištenje ranijih godina, a odnosi se na poslovne objekte. Tuđu imovinu je u poslovnim knjigama evidentirala kao svoju imovinu, a trebala je izvanbilančno, dok je sva ulaganja (izgradnja) trebala iskazati kao ulaganja na tuđoj imovini u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Biskupija kao jedinice lokalne samouprave i na građevinske objekte dobivene na korištenje od Republike Hrvatske ranijih godina. U poslovnim knjigama su evidentirane sve nekretnine koje pripadaju Općini Biskupija.

Općina Biskupija je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

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

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Predlaže tuđu imovinu evidentirati izvanbilančno, a sva ulaganja (izgradnju) iskazati kao ulaganja na tuđoj imovini.

- 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 Biskupija; 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 godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Biskupija je od 2012. do 2014. dala poslovni prostor na korištenje bez plaćanja zakupnine, dok je ranijih godina davala u zakup poslovne prostore uz plaćanje zakupnine.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja i upravljanja nekretninama utvrđeni su i internim aktima Općine Biskupija odnosno Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Biskupija.

Odlukom je uređeno raspolaganje i upravljanje građevinskim zemljištem i drugim nekretninama u vlasništvu općine Biskupija. Raspolaganje nekretninama obuhvaća prodaju i zakup zemljišta, zamjenu nekretnina, pravo građenja i služnosti na zemljištu, založno pravo na nekretninama te nekretnine kao udjeli i dionice. Odlukom je utvrđeno da nekretninu u vlasništvu Općine općinski načelnik može otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Odredbe se ne odnose na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretnini u vlasništvu Općine stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i 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 gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Internim aktom Općine nije uređena prodaja i zakup te povremeni zakup odnosno davanje na korištenje poslovnih prostora te nije propisan postupak darovanja nekretnina (kome se mogu darovati poslovni prostori, tko i na koji način može zatražiti nekretninu te mjerila i kriteriji dodjele). Nadalje, nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Odluka Općine vezana uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljena je u službenom glasniku i na mrežnim stranicama Općine.

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

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Biskupija je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 1 708 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 14.392,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za zakup poslovnih prostora.

Od ukupno osam poslovnih prostora, dva poslovna prostora površine 505 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 250 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 25 m² koristi udruga bez javnog natječaja uz plaćanje zakupnine te jedan poslovni prostor površine 100 m² dan je u zakup drugom subjektu bez javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 828 m² se ne koriste (jedan je izvan upotrebe, jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup, a u 2014. i ranijim godinama poduzimane su aktivnosti za njegovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu, dok je jedan poslovni prostor prikladan za upotrebu, ali u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njegovo davanje u zakup).

Poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje ili se ne koriste) dani su na korištenje odnosno zakup različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine.

Dva poslovna prostora dana su na korištenje pravnim osobama bez provedenog javnog natječaja na temelju ugovora iz 2006. uz plaćanje zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Dva poslovna prostora trgovačkom društvu u vlasništvu Općine, dana su na korištenje bez javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju ugovora iz 2014. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća korisnik poslovnih prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno 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 ne vodi sudske i upravne sporove vezano uz nekretnine.

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

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

Koncem 2014. Općina Biskupija je imala pet zaposlenika (četiri službenika i jednog namještenika u jedinstvenom upravnom odjelu). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja pročelnik jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Civljane

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Civljane kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Općine je 82 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća dva naselja s 239 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 6.127.265,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 153.229,00 kn ili 2,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 4.886.723,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.240.542,00 kn.

U tablici broj 23 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Civljane na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 23

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	3.709.385,00	4.346.019,00	4.160.036,00
2.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	246.070,00
3.	Druga imovina	476.301,00	470.093,00	480.617,00
	Ukupno	4.185.686,00	4.816.112,00	4.886.723,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Civljane koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 630.426,00 kn ili 15,1 %, a koncem 2014. veća je za 70.611,00 kn ili 1,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 4.886.723,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 85,1 %, druga imovina s 9,8 % i imovina u pripremi s 5,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na sanaciju nerazvrstanih cesta na području Općine Civljane.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 1.900.637,00 kn. Općina nije ostvarila prihode i rashode od upravljanja i raspolaganja nekretninama, jer u svom vlasništvu nema poslovnih prostora i stanova te nema podataka o zemljištu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja.

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

U poslovnim knjigama Općine na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 4.160.036,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 326.388,00 kn ili 7,8 %.

Općina Civljane koncem 2012., 2013. i 2014. upravlja i raspolaže s dva poslovna prostora površine 383 m², koja su u vlasništvu Šibensko-kninske županije dobivena na korištenje ranijih godina. Vrijednost poslovnih prostora na koncu 2014. iskazana u poslovnim knjigama Općine odnosi se na vrijednost ulaganja u tuđu imovinu - u poslovni prostor površine 176 m² u zgradi stare škole u naselju Cetini u iznosu 326.388,00 kn. U poslovnim knjigama nije iskazana vrijednost drugog poslovnog prostora površine 207 m², koji se nalazi u zgradi stare škole u naselju Civljane jer nije bilo ulaganja u navedeni poslovni prostor.

Tuđu imovinu je u poslovnim knjigama evidentirala kao svoju imovinu, a trebala je evidentirati izvanbilančno, dok je sva ulaganja (izgradnju) trebalo iskazati kao ulaganja na tuđoj imovini u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Civljane kao jedinice lokalne samouprave i na dio poslovnih objekata dobivenih na korištenje od Šibensko-kninske županije ranijih godina. U poslovnim knjigama nisu evidentirana groblja za koja su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Iz navedenog je vidljivo da Općina Civljane nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

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

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano 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 Civljane nije ustrojila registar imovine, jer u svom vlasništvu (osim groblja) ne posjeduje nekretnine.

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

Popisom imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. nije obuhvaćena imovina za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi i dio tuđe imovine. Navedena imovina nije evidentirana u poslovnim knjigama.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Civljane upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže tuđu imovinu evidentirati izvanbilančno, a sva ulaganja (izgradnju) na tuđoj imovini koju Općina koristi evidentirati kao ulaganja na tuđoj imovini. U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

- 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 Civljane; 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 godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje, nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom, jer osim groblja, nema u svom vlasništvu nekretnina.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja i upravljanja nekretninama nisu utvrđeni internim aktima Općine Civljane.

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

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Civljane je na koncu 2014. raspolagala s dva poslovna prostora površine 383 m² u vlasništvu Šibensko-kninske županije za potrebe općinske uprave (obavljanje funkcija iz svog samoupravnog djelokruga). Općina ne vodi sudske i upravne sporove vezano uz nekretnine.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Civljane je imala šest zaposlenika (tri u upravnom odjelu i tri 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 (jedan zaposlenik), a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Ervenik

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Ervenik kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Općine je 212,28 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća pet naselja s 1 105 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 5.635.977,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 644.410,00 kn ili 12,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 4.192.357,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.443.620,00 kn.

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

Tablica broj 24

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	5.443.579,00	4.466.916,00	4.171.659,00
2.	Druga imovina	190.283,00	63.600,00	20.698,00
	Ukupno	5.633.862,00	4.530.516,00	4.192.357,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ervenik koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.103.346,00 kn ili 19,6 %, a koncem 2014. manja je za 338.159,00 kn ili 7,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 4.192.357,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 99,5 % i druga imovina s 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.554.142,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nisu ostvareni.

Prema podacima Općine Ervenik, na koncu 2014. Općina ne raspolaže s poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja.

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

U poslovnim knjigama Općine Ervenik na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 4.171.659,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata (ulaganja u ambulantu) se, prema popisu imovine, odnosi 207.600,00 kn.

U prosincu 1998. Komisija Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija je donijela Odluku, kojom je, između ostalog, određeno da se raspoređuje i dijeli imovina bivše Općine Knin, koja se sastoji od nekretnina, tako da pripada u vlasništvo dio nekretnina Šibensko-kninskoj županiji i Gradu Kninu, a sve preostale nekretnine pripadaju Gradu Kninu te općinama Civljane, Ervenik, Kijevo, Kistanje i Biskupija na način da svakoj jedinici lokalne samouprave pripadaju u vlasništvo nekretnine koje se nalaze na njenom teritoriju (generalna klauzula podjele nekretnina po teritorijalnom principu). Uz navedenu odluku nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o cjelovitom zemljištu (katastarskim česticama i vrijednosti) i nekretninama koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Knin.

Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Ervenik kao jedinice lokalne samouprave. Prema očitovanju odgovorne osobe, Općina Ervenik nema građevinskog zemljišta u svom vlasništvu. U zemljišnim knjigama upisano je vlasništvo Općine Ervenik nad zgradom površine 627 m². Općina Ervenik je 2011. donijela odluku o darovanju navedene nekretnine u vlasništvo Republike Hrvatske radi obnove i rekonstrukcije u cilju stambenog zbrinjavanja korisnika na području posebne državne skrbi i za potrebe uprave Općine Ervenik i drugih državnih tijela, a prema izjavi odgovorne osobe Općine Ervenik, navedena odluka nije realizirana. Općina Ervenik koristi službene prostorije u vlasništvu Republike Hrvatske površine 120 m², a prema obrazloženju odgovorne osobe ne postoji pisani dokument vezano uz pravni osnov korištenja službenih prostorija. U poslovnim knjigama nisu evidentirani navedeni poslovni prostori u vlasništvu i na korištenju Općine Ervenik.

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

Iz navedenog je vidljivo da Općina Ervenik 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 siječnju 2015. je izrađen registar nerazvrstanih cesta.

Prema izjavi odgovorne osobe Općine, u tijeku je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa vezanih uz ceste kojima Općina raspolaže. U pripremi je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine objekata osnovnih škola na području Općine Ervenik koje nisu u funkciji te objekata i zemljišta dviju mlinica u Erveniku i Radučiću. Nadalje, od 2012. se rješavaju imovinsko-pravni odnosi za formiranje poduzetničke zone Pađene radi razvoja gospodarstva na području Općine Ervenik.

Općina je u ožujku 2014. od Republike Hrvatske zatražila preko Državne agencije za upravljanje državnom imovinom nekretnine u državnom vlasništvu za formiranje poduzetničke zone Pađene. Dokumentacija je prosljeđena Ministarstvu poljoprivrede radi provođenja postupka izdvajanja zemljišta iz šumsko-gospodarske zone.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u glavnoj knjizi istovjetni su podacima iskazanim u financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza, kojim je utvrđena sadašnja vrijednost dugotrajne imovine u iznosu 4.844.491,00 kn, što je za 672.832,00 kn više od evidentirane u poslovnim knjigama. Zapisnikom o popisu nije utvrđena razlika između stvarnog i knjigovodstvenog stanja. Popisne liste nisu sastavljene što nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu, prema kojima se podaci o popisu unose pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima u popisne liste.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Ervenik upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige.

Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Ervenik; 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 Ervenik nije donijela strategiju i plan upravljanja imovinom za 2014. Prema očitovanju odgovorne osobe Općine, u 2015. se planira izrada Strategije koja će obuhvaćati dio koji se odnosi na upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine, financirano preko fondova Europske unije. U postupku je prikupljanje ponuda za izradu Strategije.

Općina Ervenik u poslovnim knjigama nema evidentirane poslovne prostore, stanove i zemljišta. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Ervenik odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Ervenik te Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora.

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

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Ervenik u poslovnim knjigama nema evidentirane poslovne prostore, stanove i zemljište te od 2012. do 2014. nije prodavala ni davala u zakup i najam poslovne prostore, stanove i zemljišta.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Ervenik je imala šest zaposlenih (tri u upravnom odjelu, dva dužnosnika i jedna osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Odluci o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela. Pravilnikom o unutarnjem redu odnosno sistematizacijom radnih mjesta nisu opisane nadležnosti vezane uz ovo područje.

Općina Kijevo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kijevo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Općine je 74,37 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća jedno naselje s 417 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 18.838.118,00kn, što je u odnosu na početak godine manje za 162.854,00 kn ili 0,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 18.559.758,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 278.360,00 kn.

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

Tablica broj 25

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kijevo 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)	33.428,00	33.428,00	33.428,00
2.	Građevinski objekti	10.824.469,00	10.281.654,00	9.738.839,00
3.	Imovina u pripremi	2.779.516,00	7.251.545,00	8.051.984,00
4.	Druga imovina	1.540.432,00	1.131.233,00	735.507,00
	Ukupno	15.177.845,00	18.697.860,00	18.559.758,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kijevo koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.520.015,00 kn ili 23,2 % te koncem 2014. manja za 138.102,00 kn ili 0,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kijevo koncem 2014. iskazana je u iznosu 18.559.758,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 52,5 %, imovina u pripremi s 43,4 %, druga imovina s 3,9 % i zemljište s 0,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, poslovne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi najvećim dijelom se odnosi na ulaganja u građevinske objekte u tijeku (Općinski dom, Osnovna škola Kijevo, infrastrukturni objekti, projektna dokumentacija i drugo).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 2.653.463,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 19.713,00 kn što čini 0,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka. Prihodi od prodaje poslovnih prostora i zemljišta nisu ostvareni.

Općina Kijevo je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 58.880,00 kn od čega u 2012. u iznosu 19.548,00 kn, 2013. u iznosu 19.619,00 kn i 2014. u iznosu 19.713,00 kn.

U tablici broj 26 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Općine Kijevo od 2012. do 2014.

Tablica broj 26

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	4	4	4
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	608	608	608
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	49 230	49 230	49 230

Općina nema stanova u vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 i financijskim izvještajima na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 33.428,00 kn i građevinskih objekata u iznosu 13.262.240,00 kn (infrastrukturni objekti, poslovni i drugi građevinski objekti). Podaci o vrijednosti građevinskih objekata u analitičkim evidencijama nisu usklađeni s podacima u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. U analitičkim evidencijama nefinancijske imovine nabavna vrijednost građevinskih objekata iznosi 12.530.352,00 kn, a u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima 13.262.239,00 kn što je više za 731.887,00 kn ili 5,8 %.

Komisija Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija donijela je u prosincu 1998. odluku kojom je raspoređena imovina bivše općine Knin na novoustrojene jedinice: Šibensko-kninska županija, grad Knin te općine Civljane, Ervenik, Kijevo, Kistanje s obzirom da nisu postigle sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše općine Knin. Odlukom je određeno da navedenim jedinicama lokalne samouprave pripadaju u vlasništvo nekretnine koje se nalaze na njihovom teritoriju.

Uz navedenu odluku nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o cjelovitom zemljištu (katastarskim česticama i vrijednosti) i nekretninama koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Knin.

Prema podacima Općine Kijevo, zemljišne knjige za područje Općine nisu uspostavljene te se provodi katastarska izmjera nakon čega će se uspostaviti zemljišne knjige što će omogućiti rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i upravljanje nekretninama koje su u vlasništvu Općine Kijevo.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Kijevo kao jedinice lokalne samouprave. Ulaganja u građevinske objekte najvećim dijelom se odnose na ulaganja u objekte u pripremi jer nisu dovršeni. Procjena vrijednosti imovine nije obavljena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Iz navedenog je vidljivo da Općina Kijevo 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. Provode se aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama.

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

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom je obuhvaćena vrijednost zemljišta koje je evidentirano u poslovnim knjigama i ulaganja u građevinske objekte u tijeku. Popisom nije obuhvaćena vrijednost građevinskih objekata evidentiranih u poslovnim knjigama u iznosu 13.262.239,00 kn.

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Kijevo; 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, a započela je aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Kijevo je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore. Općina nije prodavala ni kupovala poslovne prostore i građevinsko zemljište. Općina Kijevo koristi poslovne prostore i građevinsko zemljište drugih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima i građevinskim zemljištem utvrđuju se internim aktima kojima se detaljno uređuje raspolaganje i upravljanje imovinom. Općina nije donijela interne akte kojima se detaljno uređuje raspolaganje i upravljanje imovinom koja je u vlasništvu Općine ili kojom raspolaže Općina Kijevo.

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 Kijevo, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije te regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Kijevo je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s četiri poslovna prostora površine 608 m² i građevinskim zemljištem površine 49 230 m². Općina nije raspolagala sa stanovima. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 58.880,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup građevinskog zemljišta u iznosu 20.000,00 kn na temelju ugovora o zakupu iz 2008. na rok 15 godina za potrebe sportsko rekreacijskog centra kojim je ugovorena godišnja zakupnina u iznosu 10.000,00 kn za zemljište površine 2 460 m².

Općina Kijevo za potrebe rada upravnog odjela i trgovačkog društva u vlasništvu Općine koristi poslovni prostor površine 130 m² na temelju ugovora iz 2004. i 2010. o najmu poslovnog prostora koji su zaključeni na rok od pet godina s ustanovom zdravstvene zaštite, bez plaćanja naknade uz uvjet održavanja zajedničkih dijelova zgrade i kotlovnice za centralno grijanje te podmirenje troškova grijanja i drugih režijskih troškova po ispostavljenim računima.

Jedan poslovni prostor i javna površina ukupne površine 20 m² dani su u zakup u ranijim godinama pravnim osobama u privatnom vlasništvu bez natječaja. Poslovni prostor je dan u zakup 2005. na neodređeno vrijeme uz ugovorenu zakupninu 651,00 kn mjesečno, a javna površina je dana u zakup 2001. na rok od deset godina uz ugovorenu zakupninu u kunskoj protuvrijednosti 250 DEM, a dodatkom ugovoru iz 2011. je produžen rok trajanja zakupa za narednih pet godina.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

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.

Odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - pročišćeni tekst), propisano je da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.

Dva poslovna prostora površine oko 588 m², nisu dana u zakup jer su neuređena, a u tijeku su radovi vezani za uređenje navedenih prostora.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora i javnih površina u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaju poslovnoga prostora i Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji i dalje nastaviti poduzimanje aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

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

Koncem 2014. Općina Kijevo je imala dva zaposlenika (jedan u upravnom odjelu i jedan dužnosnik). Poslove vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama obavlja jedan zaposlenik (općinski načelnik). 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 Kistanje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kistanje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Općine je 244,11 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 14 naselja s 3 481 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 10.778.154,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 830.442,00 kn ili 8,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 8.431.973,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.346.181,00 kn.

U tablici broj 27 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Kistanje na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 27

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	8.922,00	8.922,00	8.922,00
2.	Građevinski objekti	6.256.793,00	5.277.833,00	5.582.941,00
3.	Druga imovina	836.442,00	1.634.854,00	2.840.110,00
	Ukupno	7.102.157,00	6.921.609,00	8.431.973,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kistanje koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 180.548,00 kn ili 2,5 %, a koncem 2014. veća je za 1.510.364,00 kn ili 21,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 8.431.973,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 66,2 %, druga imovina s 33,7 % i zemljište s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 6.084.459,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, ostvareni su u iznosu 111.660,00 kn, što čini 1,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka. Drugi prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nisu ostvareni.

Općina Kistanje je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 301.994,00 kn, od čega za 2012. u iznosu 134.326,00 kn, za 2013. u iznosu 56.008,00 kn i za 2014. u iznosu 111.660,00 kn.

Općina Kistanje koncem 2012., 2013. i 2014. upravlja i raspolaže s 21 poslovnim prostorom površine 4 223,69 m². Vrijednost pojedinih poslovnih prostora na koncu 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama Općine. Općina u poslovnim knjigama ima evidentirano zemljište za upojni bunar u vrijednosti 8.922,00 kn bez iskazane površine.

Prema očitovanju odgovorne osobe Općine, nema potpunih podataka o površini građevinskog zemljišta kojim upravlja i raspolaže, a do sada je u zemljišnim knjigama upisano u vlasništvu Općine preko 200.000,00 m² građevinskog zemljišta. Općina nema stanova u vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 Kistanje na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta (zemljište za upojni bunar) u iznosu 8.922,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 5.582.941,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 546.323,00 kn ili 9,8 %.

U prosincu 1998. Komisija Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija je donijela Odluku, kojom je, između ostalog, određeno da se raspoređuje i dijeli imovina bivše Općine Knin, koja se sastoji od nekretnina, tako da pripada u vlasništvo dio nekretnina Šibensko-kninskoj županiji i Gradu Kninu, a sve preostale nekretnine pripadaju Gradu Kninu te općinama Civiljane, Ervenik, Kijevo, Kistanje i Biskupija na način da svakoj jedinici lokalne samouprave pripadaju u vlasništvo nekretnine koje se nalaze na njenom teritoriju (generalna klauzula podjele nekretnina po teritorijalnom principu). Općina nije u poslovnim knjigama evidentirala zemljište i građevinske objekte na temelju navedene podjele imovine bivše Općine Knin.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Kistanje kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih zgrada odnosno prostora, zemljišta, cesta i drugih javnih površina.

Na temelju zaključenih ugovora i mišljenja nadležnih državnih tijela, Općina Kistanje je od Republike Hrvatske 2000. dobila zemljište površine 1 500 m² u vrijednosti 61.640,00 kn bez ugovorene namjene, uz ugovorenu obvezu otpisa potraživanja prema Republici Hrvatskoj u vrijednosti darovanih nekretnina te zabranu prodaje, zamjene ili na drugi način otuđenja u roku od deset godina od potpisa ugovora te je 2003. bez naknade dobila pašnjak površine 6 112 m² i zgradu površine 52 m² u vrijednosti 180.000,00 kn za izgradnju stočnog sajma. Navedene nekretnine nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Na darovanim nekretninama su izgrađeni stočni sajam, karantena, upojni bunar, pročistač fekalne kanalizacije i taložnica.

Iz navedenog je vidljivo da Općina Kistanje nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi, ali nije 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.

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

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

U analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji iskazana je sadašnja vrijednost dugotrajne imovine na dan 31. prosinca 2014. u iznosu 8.465.269,00 kn, a u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima u iznosu 8.431.973,00 kn, što je manje za 33.296,00 kn.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je utvrđena sadašnja vrijednost dugotrajne imovine u iznosu 9.108.204,00 kn, što je u odnosu na glavnu knjigu i financijske izvještaje više za 676.231,00 kn. Popisom nije utvrđena razlika između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Kistanje upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama.

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Kistanje; 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 Kistanje je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade.

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

Internim aktima nije detaljno uređeno darovanje nekretnina te nisu utvrđeni postupci i način utvrđivanja cijene u slučaju ponovljenog natječaja. Također, u slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Općine te proračunskim korisnicima Općine i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine. Internim aktom nisu utvrđeni mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Kistanje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 21 poslovnim prostorom površine 4 223,69 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 301.994,00 kn. U navedenom razdoblju nisu ostvareni drugi prihodi ni rashodi od upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Općina je na koncu 2014. koristila dva poslovna prostora površine 346 m² za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 20 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 980,79 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 990,69 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, jedan poslovni prostor površine 327 m² se koristi bespravno nakon isteka ugovora o zakupu te četiri poslovna prostora površine 1 559,21 m² nisu u uporabi.

Prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kistanje, dano je u zakup putem javnog natječaja šest poslovnih prostora ukupne površine 990,69 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu za tri poslovna prostora u iznosu 6.380,00 kn, za dva poslovna prostora u iznosu 128 EUR protuvrijednosti u kunama te za jedan neuređeni poslovni prostor dan u zakup trgovačkom društvu u državnom vlasništvu za rad poštanskog ureda u iznosu 3 EUR/m² mjesečno uz obvezu uređenja na teret korisnika poslovnog prostora i prebijanje zakupnine s troškovima uređenja poslovnog prostora.

Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže (osim četiri koja nisu dana u zakup) dani su na korištenje različitim subjektima bez plaćanja naknade odnosno zakupnine.

Jedan poslovni prostor se koristi bespravno. Općina je na temelju provedenog javnog natječaja u ranijim godinama zaključila ugovor o zakupu 327 m² skladišnog prostora i 2 500 m² ograđenog gospodarskog dvorišta uz zakupninu u iznosu 2.002,00 kn mjesečno. Zakupnik je podmirio sve ugovorene obveze. Nakon isteka važenja ugovora, u studenome 2011., nastavio je koristiti poslovni prostor bespravno, a Općina je nadalje ispostavljala račune za zakup na temelju ranije zaključenog ugovora. Zakupnik je dijelom podmirio navedene račune, a prema knjigovodstvenoj evidenciji, stanje potraživanja za navedeni bespravni zakup u vrijeme obavljanja revizije (studen 2015.) iznosi 40.040,00 kn. Općina je zakupniku u ožujku 2014. poslala opomenu za nepodmirena potraživanja, a u srpnju 2015. obavijest o stanju potraživanja te ponudu za zaključenje novog ugovora, na koju se zakupnik nije očitovao. Mjere za iseljenje nisu poduzimane.

Sedam poslovnih prostora dano je na korištenje različitim udrugama bez naknade i bez provedenog javnog natječaja na temelju odluka općinskog vijeća i ugovora o korištenju i održavanju prostora zaključenih u ranijim godinama. Odlukom o kriterijima davanja na uporabu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Kistanje bez naknade, utvrđeno je da je korisnik poslovnog prostora u obvezi plaćati režijske troškove za navedene poslovne prostore bez plaćanja komunalne naknade i komunalnih usluga, a ukoliko se korisnik u cijelosti ili većim dijelom financira iz općinskog proračuna, oslobođen je plaćanja i režijskih troškova. Pojedine udruge koriste poslovne prostore u Domu kulture, koji je obnovljen sredstvima Američke agencije za međunarodni razvoj i iz proračuna Općine, a prema izjavi Općine cilj obnove je bio osigurati prostor za djelovanje udruga. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Poslovni prostor trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Kistanje dan je na korištenje na temelju odluke načelnika, bez zakupnine. Ugovor odnosno sporazum o korištenju poslovnog prostora nije zaključen te nisu ugovorena međusobna prava i obveze Općine i trgovačkog društva.

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 nisu u uporabi i nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u funkciju. Dvoranu Doma kulture površine 230 m² koriste povremeno udruge koje u istoj zgradi koriste poslovne prostore bez naknade te druge udruge za razna kulturna događanja. U bivšoj zgradi općinske uprave dio prostora površine 483,21 m² je neiskorišten. Dva poslovna prostora površine 842 m² su devastirana i nisu obnovljena. Prema izjavi Općine, nastoje se pronaći gospodarski subjekti koji bi imali interes obnoviti navedene poslovne prostore u kojima bi obavljali svoju djelatnost uz prijeboj troškova obnove sa zakupninom, jer Općina nema sredstava za obnovu navedenih zgrada, koje propadaju.

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

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

Na koncu 2014. Općina Kistanje je imala 18 zaposlenika (četiri u upravnom odjelu, tri dužnosnika, osam zaposlenih na provedbi projekta Kistanje-inkluzivna zajednica i tri zaposlena 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 odredbama Statuta, za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine, kao i poslova državne uprave prenesenih na Općinu, ustrojava se Jedinostveni upravni odjel. Internim aktima nisu opisane nadležnosti zaposlenika vezane uz ovo područje.

Općina Murter-Kornati

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Murter-Kornati kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Općine je 81,08 km², a obuhvaća dva naselja s 2 044 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 20.461.767,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 226.883,00 kn ili 1,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 13.110.275,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.351.492,00 kn.

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

Tablica broj 28

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Murter-Kornati
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)	1.387.150,00	2.046.425,00	2.538.830,00
2.	Građevinski objekti	9.316.109,00	9.794.918,00	10.401.564,00
3.	Druga imovina	532.891,00	301.909,00	169.881,00
	Ukupno	11.236.150,00	12.143.252,00	13.110.275,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Murter-Kornati koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 907.102,00 kn ili 8,1 % te koncem 2014. za 967.023,00 kn ili 8,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 13.110.275,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 79,3 %, zemljište s 19,4 % i druga imovina s 1,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 10.961.305,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u iznosu 354.670,00 kn što čini 3,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 29 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Murter-Kornati za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 29

Ostvareni prihodi od upravljanja poslovnim prostorima
i zemljištem Općine Murter-Kornati za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	115.508,00	243.725,00	354.670,00
2.	Prodaja zemljišta	202.000,00	808.000,00	0,00
	Ukupno prihodi	317.508,00	1.051.725,00	354.670,00

Općina Murter-Kornati je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 1.723.903,00 kn.

Prema podacima Općine Murter-Kornati, koncem 2012., 2013. i 2014. Općina raspolaže s 35 poslovnih prostora površine 1 203 m². Općina nije dostavila podatke o površinama zemljišta kojima raspolaže. Općina nema stanova u vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 Murter-Kornati na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.728.650,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 10.401.564,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.204.937,00 kn ili 11,6 %.

Općina Murter-Kornati se 2000. izdvojila iz Općine Tisno i od tada djeluje samostalno kao jedinica lokalne samouprave. Diobena bilanca kojom bi se, između ostalog, utvrdila imovina koja pripada Općini Murter-Kornati nije napravljena.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Murter-Kornati kao jedinice lokalne samouprave.

U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine poslovne zgrade odnosno poslovni i drugi prostori i zemljište kojima upravlja i raspolaže Općina Murter-Kornati. Općina Murter-Kornati 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. Procjena vrijednosti imovine nije obavljena. 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. Provode se aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom nije obuhvaćena cjelokupna imovina kojom raspolaže Općina Murter-Kornati. Navedena imovine nije evidentirana u poslovnim knjigama.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Murter-Kornati upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu 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 poslovnim knjigama.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Murter-Kornati; 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 nisu započete aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Murter-Kornati, odnosno Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama, Odlukom o poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Murter-Kornati te Odlukom o davanju na korištenje javnih površina.

Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama iz 2001. određena su pravila u vezi stjecanja, raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine, provođenje natječaja za prodaju i davanje u zakup, te pravila ostvarivanja i zasnivanja drugih prava na nekretninama izuzev postupaka za davanje u zakup javnih površina i poslovnih prostora. Navedenom odlukom, između ostalog, uređena je tržišna cijena i način određivanja početne cijene, zamjena nekretnina, način plaćanja, uvjeti i pravila za provođenje natječaja za prodaju i davanje u zakup nekretnina, upravni odjeli koji vode evidenciju o nekretninama, načini izvještavanja u vezi iznajmljivanja i davanja u zakup nekretnina i drugo. Navedenom odlukom nije uređen način utvrđivanja početne cijene kod ponovljenog natječaja za prodaju nekretnina. Navedenu odluku potrebno je uskladiti s obzirom da su odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi koji je stupio na snagu u svibnju 2009. ukinuta poglavarstva kao izvršna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Odlukom o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Murter-Kornati iz 2010. uređeno je donošenje odluka u vezi poslovnog prostora, način dodjele i zasnivanja zakupa, zaključivanje i sadržaj ugovora o zakupu, namjena poslovnog prostora i zamjena zakupa, visina i namjena zakupnine, prava i obveze zakupnika, te prestanak ugovora o zakupu. Navedenom odlukom nisu uređeni uvjeti i mjerila davanja u zakup poslovnih prostora 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, kako je propisano odredbom članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Odlukom o davanju na korištenje javnih površina iz siječnja 2001. utvrđeni su uvjeti i način za davanje na privremeno korištenje i uporabu javnih površina za postavljanje kioska i pokretnih naprava. Određeno je da javne površine daje na korištenje općinsko poglavarstvo putem natječaja ili neposrednom dodjelom na prijedlog upravnog odjela.

Navedenu odluku potrebno je uskladiti s obzirom da su odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi koji je stupio na snagu u svibnju 2009. ukinuta poglavarstva kao izvršna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Internim aktima nisu detaljno uređeni uvjeti, postupci i kriteriji za davanje na korištenje nekretnina bez naknade.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Murter-Kornati, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže uskladiti interne akte sa važećim zakonskim propisima te regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Murter-Kornati je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 35 poslovnih prostora površine 1 203 m² i zemljištem za koje nisu dostavljeni podaci o površini.

Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od prodaje zemljišta u iznosu 1.010.000,00 kn i prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 713.903,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 1.422.023,00 kn.

Općina Murter-Kornati je od 2012. do 2014. prodala dva građevinska zemljišta ukupne površine 975 m². Na temelju odluke općinskog vijeća je u 2011. proveden javni natječaj kojim je određena početna cijena za navedene čestice zemljišta u skladu s procjenom sudskog vještaka u iznosu 1.476,00 kn/m². Na objavljeni natječaj nije pristigla niti jedna ponuda. U 2012. proveden je ponovljeni natječaj kojim je određena početna cijena za prodaju zemljišta u iznosu 1.033,00 kn/m².

Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u rujnu 2012. kojima su ugovorene cijene u iznosu 1.035,00 kn/m² i 1.037,00 kn/m². Internim aktima nisu uređene ovlasti, procedure i kriteriji za sve oblike raspolaganja imovinom. Prije prodaje zemljišta Općina nije utvrdila razloge prodaje.

Od 2012. do 2014. ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta te rashodi za naknade za oduzeto zemljište. Nabava (kupnja) zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje sustava odvodnje te je ugovorena kupnja zemljišta u iznosu 250,00 kn/m² uz obročno plaćanje (za pet zaključenih ugovora o nabavi (kupnji) zemljišta ugovoreno je ukupno 649.750,00 kn). Rashodi za naknade za oduzeto zemljište ostvareni su na temelju posebnih zakonskih propisa. Na temelju osam sporazuma zaključenih s fizičkim osobama dogovorena je cijena zemljišta u ukupnom iznosu 881.072,45 kn, uz obročno plaćanje.

Od 35 poslovnih prostora, 16 poslovnih prostora površine 284 m² koristi Općina za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 173 m² koriste proračunski korisnici državnog proračuna, tri poslovna prostora površine 123 m² koristi proračunski korisnik Općine, jedan poslovni prostor površine 104 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske, dva poslovna prostora površine 38 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu Općine, jedan poslovni prostor površine 51 m² koristi neprofitna organizacija čiji je osnivač Općina, dva poslovna prostora površine 33 m² koriste udruge, pet poslovnih prostora površine 378 m² koriste pravne osobe u privatnom vlasništvu, dva poslovna prostora površine 19 m² nisu dana u zakup od kojih je jedan poslovni prostor površine 8 m² neuređen. Korisnici poslovnih prostora podmiruju režijske troškove za poslovne prostore koje koriste.

Za 13 poslovnih prostora površine 507 m² su zaključeni ugovori o zakupu ili korištenju poslovnih prostora od kojih su dva korisnika za četiri poslovna prostora ukupne površine 132 m² bez ugovorene naknade. Četiri poslovna prostora površine 393 m² se koriste bez naknade odnosno zakupnine i zaključenih ugovora o zakupu.

Proračunski korisnici državnog proračuna koriste tri poslovna prostora ukupne površine 173 m². Dva poslovna prostora površine 81 m² koriste proračunski korisnici državnog proračuna na temelju zaključenih ugovora u 2011. i 2012. kojima su ugovorene mjesečne zakupnine (za jedan poslovni prostor ugovoreno je plaćanje u kunskoj protuvrijednosti 480 EUR na dan plaćanja, a za drugi poslovni prostor u iznosu 3.171,00 kn). Jedan poslovni prostor površine 92 m² koristi proračunski korisnik državnog proračuna bez naknade i zaključenog ugovora, a u tijeku je sudski spor u vezi utvrđivanja vlasništva poslovnog prostora.

Dva poslovna prostora površine 38 m² koriste dva trgovačka društva u vlasništvu Općine na temelju ugovora o zakupu zaključenih 2013. i 2014. kojima su ugovorene godišnje zakupnine u ukupnom iznosu 3.600,00 kn. Jedan poslovni prostor površine 51 m² koristi neprofitna organizacija čiji je osnivač Općina na temelju ugovora o zakupu iz 2013. kojim je ugovorena godišnja zakupnina u iznosu 4.800,00 kn.

Jedan poslovni prostor površine 24 m² koristi udruga osnovana za obavljanje vatrogasne djelatnosti s kojom je u 2013. zaključen ugovor i ugovorena godišnja zakupnina u iznosu 3.600,00 kn.

Dva poslovna prostora površine 134 m² dana su u zakup za potrebe ambulanti zdravstvene zaštite na temelju ugovora iz 2013. kojima je ugovorena ukupna godišnja zakupnina u iznosu 6.000,00 kn.

Proračunski korisnik Općine koristi tri poslovna prostora ukupne površine 123 m² na temelju ugovora o korištenju poslovnih prostora iz 2013. bez naknade.

Jedan poslovni prostor površine 104 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske bez zaključenog ugovora i plaćanja naknade. U tijeku su pregovori s trgovačkim društvom u vlasništvu Republike Hrvatske u vezi daljnjeg korištenja poslovnog prostora i zaključivanja ugovora o zakupu.

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

Jedan poslovni prostor površine 47 m² dan je u zakup pravnoj osobi u privatnom vlasništvu, koja je i ranije koristila poslovni prostor, na temelju ugovora iz 2012. i dodatka ugovoru iz 2014. kojim je produženo trajanje zakupa do listopada 2016. uz ugovorenu zakupninu u iznosu 2.200,00 kn mjesečno. Jedan poslovni prostor ukupne površine 16 m² koristi pravna osoba u privatnom vlasništvu bez naknade, zaključenog ugovora i provedenog natječaja. Jedan poslovni prostor površine 181 m² koristi pravna osoba u privatnom vlasništvu bez javnog natječaja za koji nije dostavljen ugovor o zakupu nego samo sudska nagodba iz ožujka 2014. za naplatu potraživanja za zakupninu.

Jedan poslovni prostor površine 9 m² koristi udruga na temelju zaključenog ugovora iz 2013. o privremenom korištenju poslovnog prostora na godinu dana bez naknade i provedenog natječaja. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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.

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

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo) te se predlaže prije prodaje nekretnina utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Murter-Kornati je imala jedanaest zaposlenika (devet 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 Odluci o ustrojstvu i djelokrugu jedinstvenog upravnog odjela Općine Murter-Kornati i Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Pirovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Pirovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Općine je 40,97 km², a obuhvaća tri naselja s 1 930 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 17.918.664,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.403.405,00 kn ili 15,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.623.258,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.295.406,00 kn.

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

Tablica broj 30

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

u kn

Redni broj	Dugotrajna imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	9.878.773,00	9.836.888,00	10.365.611,00
2.	Druga imovina	764.293,00	714.210,00	1.257.647,00
	Ukupno	10.643.026,00	10.551.098,00	11.623.258,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Pirovac koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 91.928,00 kn ili 0,9 %, a koncem 2014. je veća u odnosu na 2013. za 1.072.160,00 kn ili 10,2 %. Povećanje vrijednosti nefinancijske imovine koncem 2014. najvećim dijelom se odnosi na evidentirana ulaganja u tuđe objekte radi prava korištenja (stara škola) koji nisu u vlasništvu Općine Pirovac u vrijednosti 374.409,00 kn i ulaganja u infrastrukturne objekte 610.436,00 kn.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Pirovac koncem 2014. iskazana je u iznosu 11.623.258,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 89,2 % i druga imovina s 10,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne zgrade, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima nije iskazana vrijednost zemljišta.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 8.730.099,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (zakup poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 181.996,00 kn, što čini 2,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 31

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	137.361,00	116.631,00	165.434,00
2.	Zakup zemljišta	0,00	0,00	16.562,00
	Ukupno prihodi	137.361,00	116.631,00	181.996,00

Općina Pirovac je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 435.988,00 kn.

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

Tablica broj 32

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	7	7	7
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	505	505	505
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	1 261	1 261	1 261

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 na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 10.365.611,00 kn, od čega se na sadašnju vrijednost poslovnih objekata, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 826.531,00 kn ili 8,0 %. U poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost zemljišta.

Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Pirovac kao jedinice lokalne samouprave. Komisija Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija donijela je u lipnju 1998. odluku kojom je raspoređena imovina bivše općine Šibenik na novoustrojene jedinice: Šibensko-kninska županija, gradovi Šibenik, Skradin i Vodice te Općine Primošten, Tisno, Pirovac i Rogoznica s obzirom da nisu postigle sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše općine Šibenik. Odlukom je određeno da navedenim jedinicama lokalne samouprave i jedinici područne (regionalne) samouprave pripadaju u vlasništvo nekretnine koje se nalaze na njihovom teritoriju. Uz navedenu odluku nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o zemljištu (katastarskim česticama i vrijednosti) i nekretninama koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Šibenik. Iz navedenog je vidljivo da Općina Pirovac 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. Procjena vrijednosti imovine nije obavljena. 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 provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama.

Općina je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano 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 Pirovac nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom nije obuhvaćena cjelokupna imovina kojom upravlja i raspolaže Općina Pirovac jer je popisom obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Pirovac, 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 Pirovac je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i građevinsko zemljište te na korištenje poslovne prostore bez naknade.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Pirovac odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Pirovac, Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora i Odlukom o davanju na korištenje javnih površina.

Općina Pirovac je u rujnu 2010. donijela odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu općine Pirovac. Navedenom odlukom uređeno je stjecanje, otuđenje odnosno terećenje nekretnina, način stjecanja, otuđenja i provođenje postupka otuđenja, provođenje postupka davanja u zakup javnih površina, te ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama. Izmjenama navedene odluke iz kolovoza 2013. određeno je da odluku o stjecanju, otuđivanju, darovanju i založnom terećenju nekretnina u vlasništvu općine donosi općinski načelnik za nekretnine pojedinačne vrijednosti do 70.000,00 kn, a općinsko vijeće ako je pojedinačna vrijednost nekretnina veća od 70.000,00 kn. Navedenom odlukom uređene su ovlasti, tijela za upravljanje nekretninama i vođenje evidencija. Uređeno je provođenje natječaja za prodaju nekretnina, zamjena nekretnina, određivanje tržišne cijene i početne cijene pri provođenju natječaja, postupci i način utvrđivanja početne cijene kod ponovljenog natječaja, zakup javnih površina ukoliko nije propisan posebnim općim aktom, zasnivanje prava na nekretninama (služnost, pravo građenja, založna prava i drugo).

Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora iz ožujka 2012. određeni su uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Pirovac i za nekretnine za koje općina Pirovac ima pravo raspolaganja ili korištenja. Nadalje, određeno je da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina Pirovac te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Pirovac, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Odlukom o davanju na korištenje javnih površina iz prosinca 2009. uređen je način i uvjeti za davanje na privremeno korištenje javnih površina na području općine Pirovac za postavljanje kioska i pokretnih naprava.

Internim aktima nije detaljno uređeno darovanje nekretnina te uvjeti, postupci i kriteriji za davanje na korištenje nekretnina bez naknade. Internim aktima je uređeno davanje na korištenje nekretnina bez naknade u pojedinim slučajevima kod zasnivanja prava služnosti i prava građenja.

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

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

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Pirovac je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 505 m², jednim stanom površine 77 m² i građevinskim zemljištem površine 1 261 m². Vodi se evidencija o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja za poslovne prostore za koje su zaključeni ugovori o zakupu, a ne vodi se za sve nekretnine kojima upravlja i raspoložuje Općina Pirovac. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina.

Općina Pirovac koristi poslovni prostor za rad općinskih službi u zgradi koja nije u njenom vlasništvu, bez naknade i zaključenog ugovora.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 419.427,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 16.562,00 kn.

Pet poslovnih prostora površine 301 m² dano je u zakup u 2014. i ranijim godinama na temelju zaključenih ugovora kojima su ugovorene zakupnine.

Poslovni prostor površine 34 m² dan je u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu Općine uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 500,00 kn. Poslovni prostor površine 41 m² dan je u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 615,00 kn. Poslovni prostor površine 73 m² dan je u zakup zdravstvenoj ustanovi za obavljanje ljekarničke djelatnosti u vlasništvu jedinice područne (regionalne) samouprave uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 4.380,00 kn.

Poslovni prostor površine 65 m² dan je u zakup neprofitnoj organizaciji za obavljanje turističke djelatnosti čiji osnivač je Općina Pirovac uz mjesečnu zakupninu u iznosu 1.000,00 kn. Jedan poslovni prostor dan je u zakup 2011. pravnoj osobi u privatnom vlasništvu koja ga je i ranije koristila na rok od pet godina za smještaj elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme uz ugovorenu zakupninu u iznosu 58,00 kn/m². Dodatkom ugovora iz 2013. se mijenja površina zakupljenog poslovnog prostora koja obuhvaća 88 m², a ugovorena zakupnina je ostala ista.

Jedan poslovni prostor površine 115 m² koristi ambulanta zdravstvene zaštite, bez naknade i zaključenog ugovora o zakupu poslovnog prostora te nisu ugovorena međusobna prava i obveze Općine Pirovac i korisnika poslovnog prostora. Režijske troškove plaćaju korisnici poslovnih prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno 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 89 m² i stan površine 77 m² su izvan uporabe jer su neuređeni. Općina poduzima aktivnosti kako bi se poslovni prostor i stan stavili u funkciju. Tijekom 2015. Općina je podnijela zahtjev za izdavanjem građevinske dozvole (potvrde glavnog projekta) za rekonstrukciju poslovnog objekta.

Koncem 2014. Općina Pirovac je raspolagala s 1 261 m² građevinskog zemljišta namijenjenog za potrebe Općine. Dvije čestice zemljišta površine 150 m² dane su u zakup u 2014. pravnim osobama na temelju provedenog javnog natječaja i zaključenih ugovora o zakupu na rok od tri mjeseca za vrijeme turističke sezone kojima su ugovorene zakupnine u ukupnom iznosu 16.562,00 kn za cijelo vrijeme trajanja zakupa.

Državni ured za reviziju predlaže zaključivanje ugovora odnosno sporazuma kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze Općine i korisnika poslovnog prostora. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji i dalje poduzimati aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

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

Koncem 2014. Općina Pirovac je imala sedam zaposlenika (pet 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 Primošten

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Primošten kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Općine je 57,18 km², a obuhvaća šest naselja s 2 828 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 133.707.085,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 18.768.833,00 kn ili 16,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu 89.366.846,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 44.340.239,00 kn.

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

Tablica broj 33

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	12.567.625,00	17.970.226,00	18.140.949,00
2.	Građevinski objekti	53.825.169,00	55.078.720,00	59.244.184,00
3.	Imovina u pripremi	278.486,00	6.537.809,00	8.968.129,00
4.	Druga imovina	5.058.226,00	4.090.531,00	3.013.584,00
	Ukupno	71.729.506,00	83.677.286,00	89.366.846,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Primošten koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 11.947.780,00 kn ili 16,6 % te koncem 2014. za 5.689.560,00 kn ili 6,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 89.366.846,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 66,3 %, zemljište s 20,3 %, imovina u pripremi s 10,0 % i druga imovina s 3,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi najvećim dijelom se odnosi na ulaganja u zgradu za potrebe zdravstvene zaštite, a druge imovine na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 26.584.998,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (prihodi od zakupa i iznajmljivanja imovine i od prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 3.309.242,00 kn, što čini 12,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 34

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
		2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	-	332.425,00	411.480,00
2.	Prodaja zemljišta	2.476.747,00	1.174.356,00	802.245,00
Ukupno prihodi		2.476.747,00	1.506.781,00	1.213.725,00

Prema podacima Općine Primošten, prihodi od zakupa poslovnih prostora za 2012. nisu iskazani jer su evidentirani na više računa zajedno s prihodima od naknada za korištenje javnih površina te drugih prihoda od nefinancijske imovine, te se ne može utvrditi ukupan iznos prihoda od zakupa poslovnih prostora za 2012.

Općina Primošten je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 5.201.953,00 kn.

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

Tablica broj 35

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	15	15	16
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 894	3 894	3 913
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	29 564	29 713	22 648

Općina Primošten nema stanova u vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 Primošten na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 18.140.949,00 kn (građevinsko zemljište i druga zemljišta) te građevinskih objekata (poslovni objekti, zgrade kulturnih ustanova, sportski objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u iznosu 59.244.184,00 kn. Od ukupne vrijednosti na građevinske objekte se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne imovine, odnosi 16.829.616,00 kn.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Primošten kao jedinice lokalne samouprave. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Prema podacima Općine Primošten, zemljišno knjižni uložak broj 1873 kod Općinskog suda u Šibeniku je uništen te se provodi postupak rekonstrukcije zemljišne knjige, a u navedenom uložku nalazi se glavnina nekretnina na koje Općina Primošten polaže pravo vlasništva. U tijeku je postupak izrade geodetskih elaborata u svrhu evidentiranja i uknjižbe prava vlasništva na nerazvrstanim cestama.

Komisija Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija donijela je u lipnju 1998. odluku kojom je raspoređena imovina bivše općine Šibenik na novoustrojene jedinice: Šibensko-kninska županija, gradovi Šibenik, Skradin i Vodice te Općine Primošten, Tisno, Pirovac i Rogoznica s obzirom da nisu postigle sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše općine Šibenik. Odlukom je određeno da navedenim jedinicama lokalne samouprave i jedinici područne (regionalne) samouprave pripadaju u vlasništvo nekretnine koje se nalaze na njihovom teritoriju. Uz navedenu odluku nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o zemljištu (katastarskim česticama i vrijednosti) i nekretninama koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Šibenik.

Iz navedenog je vidljivo da Općina Primošten 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.

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

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

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

Općina Primošten je ustrojila registar imovine prema podacima iz zemljišnih knjiga koji sadrži broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, oznaku (vrstu) nekretnine, površinu, podatke o vlasništvu, podatke o teretima i napomene u kojima su podaci o sudskim sporovima i drugim postupcima. Registar ne sadrži podatke o broju posjedovnog lista i broju katastarske čestice, nazivu katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broju katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresi katastarske čestice, prostorno-planskoj namjeni nekretnine i prostorni plan, korisniku nekretnine i pravnoj osnovi korištenja, vrijednosti nekretnine i druge podatke propisane Uredbom o registru državne imovine. Registar ne sadrži podatke o nekretninama koje su predmet sudskih ili drugih postupaka radi utvrđivanja prava vlasništva Općine Primošten, a prema obrazloženju Općine Primošten, unijeti će se u evidenciju po okončanju sudskih ili drugih postupaka.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u financijskim izvještajima istovjetni su s podacima u glavnoj knjizi. Podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine nisu usklađeni s podacima u glavnoj knjizi. U analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 10.175.849,00 kn, a u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima u iznosu 18.140.949,00 kn, što je za 7.965.100,00 kn više. Sadašnja vrijednost građevinskih objekata u pomoćnim evidencijama evidentirana je u iznosu 63.561.766,00 kn, a u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima u iznosu 59.244.184,00 kn, što je za 4.317.582,00 kn manje. Donesena je Odluka o popisu imovine i osnivanju povjerenstva za popis sa stanjem 31. prosinca 2014., a popis imovine i obveza nije obavljen.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Primošten upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se međusobno uskladiti podatke o vrijednosti imovine u poslovnim knjigama, analitičkim evidencijama nefinancijske imovine i registru imovine u skladu sa stvarnim stanjem. U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i dalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno 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 Općine Primošten; 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 i plan upravljanja imovinom.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su internim aktima Općine Primošten odnosno Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu i pod upravljanjem Općine Primošten, Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Primošten, Popisom poslovnih prostora u vlasništvu Općine Primošten namijenjenih za davanje u zakup, Odlukom o davanju na korištenje javne površine i Odlukom o naknadama za korištenje javnih površina.

Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama uređeni su postupci stjecanja, otuđenja, raspolaganja i upravljanja nekretninama, način otuđenja i provođenje otuđenja nekretnina, odnosno provođenje natječaja za prodaju odnosno zamjenu nekretnina, pretpostavke i način provođenja postupka davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta, postupak i način osnivanja služnosti, založnog prava te prava građenja na nekretninama u vlasništvu Općine Primošten. Prema odluci o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu i pod upravljanjem Općine Primošten, raspolaganje je stjecanje, otuđenje, opterećenje i upravljanje nekretninama u vlasništvu odnosno pod upravljanjem Općine Primošten, provođenje javnog natječaja te pravila zasnivanja i ostvarivanja drugih stvarnih prava na nekretninama.

Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora uređeni su uvjeti, način i postupak provođenja natječaja, početni iznos zakupnine, način korištenja poslovnog prostora, međusobna prava i obveze za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Primošten kao i poslovnih prostora na kojima općina ima pravo korištenja i raspolaganja. Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja.

Pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Primošten, odnosno pravnim osobama čiji osnivač je Općina Primošten, poslovne prostore općina može dati u zakup bez javnog natječaja, a o dodjeli poslovnih prostora, visini zakupnine ovlašten je odlučivati načelnik Općine Primošten pri čemu je dužan voditi računa o potrebama građana i dostupnosti usluga pravnih osoba u vlasništvu općine.

Odlukom o davanju na korištenje javne površine uređen je način i uvjeti za davanje na privremeno korištenje trgova, ulica, cesta, trotoara, morske obale, šetnice, javne zelene površine kao i ostale uređene i neuređene javne površine koje su u vlasništvu odnosno pod upravljanjem Općine Primošten.

Naknade za korištenje javnih površina uređene su odlukom o naknadama za korištenje javnih površina te izmjenama i dopunama navedene odluke, pravilnikom o načinu i naplati parkiranja na parkiralištima na području Općine Primošten i Pravilnikom o raskopavanju javnih površina na području Općine Primošten.

Internim aktima nisu uređeni uvjeti, postupci i kriteriji za davanje na korištenje nekretnina bez naknade. Internim aktima je uređeno davanje na korištenje nekretnina bez naknade u pojedinim slučajevima kod zasnivanja prava građenja.

Akti Općine Primošten kojima je uređeno raspolaganje i upravljanje nekretninama objavljeni su u javno dostupnim službenim glasilima te na mrežnoj stranici Općine Primošten.

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 Primošten te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije te regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima.

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Primošten je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora površine 3 913 m² i građevinskim zemljištem površine 22 648 m². Za poslovne prostore ukupne površine 808 m² odlukama je utvrđeno davanje u zakup po posebnim uvjetima, popis pravnih osoba (proračunski korisnici i trgovačka društva u vlasništvu Općine) koji ostvaruju pravo na zakup po posebnim uvjetima i visina zakupnine. Odlukama o namjeni društvenih prostorija u poslovnoj zgradi površine 72 m² određena je namjena i visina naknade. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju svih nekretnina kojima upravlja i raspolaze te nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje zemljišta u iznosu 4.453.348,00 kn, rashodi za nabavu zemljišta u iznosu 5.573.306,00 kn te prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 743.905,00 kn.

Općina Primošten od 2012. do 2014. na temelju provedenih javnih natječaja, prodala zemljišta ukupne površine 8 825 m² na temelju 17 zaključenih ugovora od kojih je 16 zaključeno sa fizičkim osobama za prodaju 2 054 m², a jedan ugovor zaključen je s pravnom osobom za prodaju 6 771 m² u kunsnoj protuvrijednosti 115 EUR/m². Procjena vrijednosti zemljišta obavljena je od sudskih vještaka te uz primjenu usporedne metode procjene (tržišne) vrijednosti nekretnine od Porezne uprave. Prije prodaje zemljišta Općina nije utvrdila razloge prodaje.

U 2012. je zaključen ugovor s pravnom osobom o darovanju zemljišta Općini Primošten površine 1 200 m² za potrebe izgradnje zgrade zdravstvene zaštite.

Od 2012. do 2014. zaključeno je pet ugovora za kupnju zemljišta sa fizičkim osobama ukupne površine 613 m² i jedan ugovor s pravnom osobom za kupnju zemljišta površine 7 321 m² za potrebe izgradnje zgrade za zdravstvenu zaštitu kojim je ugovorena kupoprodajna cijena u kunsnoj protuvrijednosti 80 EUR/m². Prema obrazloženju Općine Primošten, zemljište pogodno za izgradnju zgrade zdravstvene zaštite je kupljeno od pravne osobe koja je jedina imala riješene vlasničke odnose, a Općina nije imala vlastitog zemljišta za navedenu namjenu.

Izgradnja objekta je planirana u cilju poboljšanja zdravstvene zaštite stanovništva te kao dio turističke ponude Općine Primošten, a osim ambulanta zdravstvene zaštite predviđeni su i poslovni prostori za druge pružatelje usluga zdravstvene zaštite od kojih će se ostvarivati prihodi od zakupa poslovnih prostora.

Kupnja i prodaja zemljišta obavljana je na temelju odluka općinskog vijeća.

Od ukupno 16 poslovnih prostora, Općina Primošten koristi za obavljanje djelatnosti poslovni prostor površine 175 m² bez zajedničkih prostorija, dva trgovačka društva čiji je osnivač Općina Primošten koriste dva poslovna prostora površine 76 m², dva proračunska korisnika koriste dva poslovna prostora površine 731 m², poslovni prostor na katu poslovne zgrade ukupne površine 72 m² privremeno koriste dvije sportske udruge, pet poslovnih prostora površine 483 m² je dano u zakup pravnim i fizičkim osobama, jedan poslovni prostor površine 101 m² koristi neprofitna organizacija čiji je osnivač Općina Primošten, jedan poslovni prostor površine 80 m² koriste građani kao društvene prostorije, jedan poslovni prostor površine 160 m² koristi udruga za obavljanje vatrogasne djelatnosti, a dva poslovna prostora površine 2 035 m² nisu dana u zakup.

Za četiri poslovna prostora koje koriste proračunski korisnici i trgovačka društva čiji je osnivač Općina Primošten zaključeni su u 2014. ugovori o zakupu i ugovorene zakupnine u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odluke o davanju u zakup prostora u vlasništvu Općine Primošten, te odluka kojima su određena trgovačka društva i proračunski korisnici kojima se dodjeljuju poslovni prostori po posebnim uvjetima, površine poslovnih prostora, te visina zakupnine u iznosu 1,00 kn mjesečno.

Poslovni prostor površine 72 m² povremeno koriste sportska društva i udruge na temelju zaključenih ugovora o korištenju poslovnog prostora u skladu s odlukama kojima je određena namjena prostora i visina zakupnine te su ugovoreni termini korištenja poslovnog prostora i naknade u iznosu od 500,00 kn do 1.000,00 kn mjesečno.

Pet poslovnih prostora površine 483 m² dano je u zakup pravnim i fizičkim osobama putem javnih natječaja, a sa zakupcima su zaključeni ugovori i ugovorene zakupnine. Ugovori o zakupu za četiri poslovna prostora zaključeni su u ranijim godinama, a jedan poslovni prostor je dan u zakup u 2014. kojima su ukupno ugovorene godišnje zakupnine u kunskoj protuvrijednosti 40 477 EUR.

Poslovni prostor površine 101 m² koristi neprofitna organizacija za obavljanje turističke djelatnosti čiji je osnivač Općina Primošten bez naknade i zaključenog ugovora o zakupu. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici poslovnih prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno 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 160 m² (u naravi zgrada) koja se nalazi na zemljištu u vlasništvu Općine Primošten, a koristi je udruga za obavljanje vatrogasne djelatnosti bez naknade i zaključenog ugovora. Prema obrazloženju Općine Primošten zgrada je u vlasništvu spomenute udruge. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici poslovnih prostora.

Poslovni prostor površine 80 m² u naselju Supljak koriste građani kao mjesto okupljanja bez naknade. Režijske troškove plaća Općina Primošten.

Koncem 2014. dva poslovna prostora površine 2 035 m² nisu dana u zakup. Za poslovni prostor površine 2 011 m² je istekao ugovor o zakupu 2013., a zgrada je predana u posjed Općini Primošten. Prema obrazloženju Općine Primošten, navedeni poslovni prostor je namijenjen za uređenje i izgradnju Doma za starije i nemoćne osobe. Poslovni prostor površine 24 m² je neuređen, a privremeno ga koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine Primošten za potrebe skladišta bez ugovora i naknade.

Prema podacima Općine Primošten, trgovačko društvo u vlasništvu Općine Primošten privremeno koristi bez naknade i zaključenog ugovora zemljište površine 2 496 m² za potrebe otvorenog skladišnog prostora. Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu i pod upravljanjem Općine Primošten određeno je da se javni natječaj provodi za prodaju nekretnina, zakup zemljišta, zamjenu nekretnina i osnivanje prava građenja. Nadalje, određeno je da se zemljište u vlasništvu Općine Primošten može dati u zakup pri čemu se primjenjuju odgovarajuće odredbe za provedbu natječaja za prodaju nekretnina, a zakupnina se određuje u mjesečnom iznosu, uvažavajući namjenu za koju se zemljište daje u zakup i prema veličini u m² na temelju prethodno pribavljenog mišljenja ovlaštene stručne osobe.

Državni ured za reviziju predlaže zaključivanje ugovora odnosno sporazuma kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze Općine i korisnika poslovnog prostora. Predlaže se davanje u zakup zemljišta u skladu s Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu i pod upravljanjem Općine Primošten. Predlaže se utvrditi namjenu svih nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine 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 Primošten je imala jedanaest zaposlenika (devet u upravnom odjelu i dva na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima 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 Promina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Promina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Općine je 140 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća jedanaest naselja s 1 136 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 12.598.849,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 847.650,00 kn ili 6,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.077.480,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.521.369,00 kn.

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

Tablica broj 36

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	9.440.647,00	8.949.025,00	8.457.403,00
2.	Druga imovina	2.299.833,00	1.336.054,00	620.077,00
	Ukupno	11.740.480,00	10.285.079,00	9.077.480,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Promina koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.455.401,00 kn ili 12,4 %, a koncem 2014. manja je za 1.207.599,00 kn ili 11,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 9.077.480,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 93,2 % i druga imovina sa 6,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte i infrastrukturne objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.879.682,00 kn. Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, ostvareni su u iznosu 27.480,00 kn, što čini 1,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Promina je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 136.574,00 kn, od čega za 2012. u iznosu 37.649,00 kn, za 2013. u iznosu 71.445,00 kn i za 2014. u iznosu 27.480,00 kn. Prihodi od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem i nisu ostvareni.

U tablici broj 37 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Općine Promina od 2012. do 2014.

Tablica broj 37

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Promina 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	877	877	877
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	6	6	6
2.	Površina stanova u m ²	314	314	314
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	294 923	294 450	294 450

Stanovi u vlasništvu Općine Promina ukupne površine 314,48 m² su prodani u 2015. na temelju odluke općinskog vijeća od 5. prosinca 2014. putem javnog natječaja objavljenog u tisku. S najpovoljnijim ponuditeljima u ožujku i travnju 2015. zaključeni su ugovori o kupoprodaji. U 2015. su ostvareni prihodi od prodaje stanova u iznosu 449.044,00 kn. Vrijednost stanova i zemljišta na koncu 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama Općine.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Promina na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata i infrastrukturnih objekata) u iznosu 8.457.403,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema poslovnim knjigama odnosi 5.794.702,00 kn ili 68,5 %.

Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na građevinske objekte i izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Promina kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti, zemljišta i javne površine za koja su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Iz navedenog je vidljivo da Općina Promina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Za imovinu koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi, ali nije utvrđena vrijednost, te će se utvrditi internom procjenom odnosno usporednom metodom u kojoj će biti korištene, između ostalog, dostupne informacije o tržišnoj vrijednosti imovine te od Porezne uprave. 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 Promina nije ustrojila i ne vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u glavnoj knjizi istovjetni su podacima iskazanim u financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. popis imovine i obveza je u vrijeme obavljanja revizije u tijeku.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Promina upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Predlaže se ustrojiti i voditi analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Promina; 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 Promina je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje uz i bez naknade te je ranijih godina davala poljoprivredno zemljište u zakup i prodavala.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja i upravljanja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Promina, odnosno Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Promina, Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora i Odlukom o davanju na korištenje javnih površina.

Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Promina je utvrđeno da općinski načelnik, odnosno općinsko vijeće upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine. Općinski načelnik stječe, otuđuje i na drugi način raspolaže nekretninama u vrijednosti najviše do 1.000.000,00 kn, a za veće vrijednosti općinsko vijeće. Prema tržišnoj vrijednosti na temelju javnog natječaja nekretnine (zemljišta) se prodaju, zamjenjuju i daju u zakup. Uređeno je darovanje, služnost, pravo građenja i založno pravo na nekretninama (zemljištu). Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora su određena načela i postupci za gospodarenje poslovnim prostorima (poslovni prostor se daje u zakup na temelju natječaja i izravnom pogodbom uz određene uvjete, zakupnina se određuje u skladu s ponudom podnesenoj na natječaju, te se zaključuje ugovor o zakupu poslovnog prostora). Odlukom o davanju na korištenje javnih površina utvrđeni su način i uvjeti za davanje na korištenje - uporabu javnih površina na području Općine Promina za postavljanje kioska i pokretnih naprava.

Internim aktima Općine nije uređen povremeni zakup odnosno davanje na korištenje poslovnih prostora, te nije propisan postupak darovanja poslovnih prostora (kome se mogu darovati poslovni prostori, tko i na koji način može zatražiti poslovni prostor, te mjerila i kriteriji dodjele). Nadalje, nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

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

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Promina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora površine 877 m², šest stanova površine 314 m² i 294 450 m² zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (namjena pojedinih poslovnih prostora je utvrđena kod raspisivanja natječaja) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 136.574,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za zakup poslovnih prostora.

Koncem 2014. Općina Promina je raspolagala s 294 450 m² zemljišta, od čega se najveći dio odnosi na građevinsko te drugo zemljište (poljoprivredno i ostalo). Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Od ukupno 17 poslovnih prostora, sedam poslovnih prostora površine 227 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 20 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine, tri poslovna prostora površine 199 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 145 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i bez javnog natječaja (sadašnjim zakupnicima koji u potpunosti izvršavaju obveze) te uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 286 m² se ne koristi (u jednom su u tijeku radovi na uređenju prostora temeljem provedenog postupka bagatelne nabave, dok su dva poslovna prostora prikladna za upotrebu, ali nikome nisu dodijeljeni na korištenje niti su u 2014. poduzimane aktivnosti za davanje u zakup poslovnog prostora po tržišnim uvjetima putem javnog natječaja).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora dana su u 2013. i 2012. putem javnog natječaja i bez javnog natječaja (sadašnjim zakupnicima koji u potpunosti izvršavaju obveze) u zakup tri poslovna prostora ukupne površine 145 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 300,00 kn, 348,00 kn i 1.920,00 kn.

Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže (osim onih u kojem su u tijeku radovi na uređenju ili se ne koriste) dani su na korištenje pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine.

Jedan poslovni prostor površine 20 m² dan je na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Općine bez javnog natječaja, bez zaključenog ugovora o zakupu te bez plaćanja zakupnine i režijskih troškova. U svibnju 2015. s društvom je zaključen sporazum o ustupanju poslovnoga prostora, prema kojemu društvo nije dužno plaćati naknadu ni režijske troškove. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Tri poslovna prostora površine 199 m² dano je na korištenje udrugama bez javnog natječaja, bez zaključenog ugovora o zakupu te bez plaćanja zakupnine i režijskih troškova. U svibnju 2015. s udrugama su zaključeni sporazumi o ustupanju poslovnih prostora, prema kojima udruge nisu dužne plaćati naknadu ni režijske troškove. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina ne vodi sudske i upravne sporove vezano uz nekretnine.

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

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Promina je imala šest zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, dva dužnosnika, jednu osobu na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja pročelnik jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Rogoznica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Rogoznica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Općine je 70,55 km i obuhvaća 13 naselja s 2 345 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 158.204.543,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 5.228.508,00 kn ili 3,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 151.160.768,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.043.775,00 kn.

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

Tablica broj 38

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	116.740.491,00	116.827.636,00	116.862.027,00
2.	Građevinski objekti	26.431.618,00	30.271.315,00	31.446.464,00
3.	Druga imovina	1.915.307,00	2.538.086,00	2.852.277,00
	Ukupno	145.087.416,00	149.637.037,00	151.160.768,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Rogoznica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.549.621,00 kn ili 3,1 % te koncem 2014. za 1.523.731,00 kn ili 1,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 151.160.768,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje s 77,3 %, građevinski objekti sudjeluju s 20,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 19.319.482,00 kn. U 2012., 2013. i 2014. nisu ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa poslovnih prostora, stanova i zemljišta).

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

Tablica broj 39

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	8	8	8
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	490	490	490
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	23 814	24 955	24 990

Općina Rogoznica nema stanova u vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Komisija Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija donijela je u lipnju 1998. odluku kojom je raspoređena imovina bivše općine Šibenik na novoustrojene jedinice: Šibensko-kninska županija, gradovi Šibenik, Skradin i Vodice te Općine Primošten, Tisno, Pirovac i Rogoznica s obzirom da nisu postigle sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše općine Šibenik. Odlukom je određeno da navedenim jedinicama lokalne samouprave i jedinici područne (regionalne) samouprave pripadaju u vlasništvo nekretnine koje se nalaze na njihovom teritoriju. Uz navedenu odluku nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o zemljištu (katastarskim česticama i vrijednosti) i nekretninama koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Šibenik.

U glavnoj knjizi Općine Rogoznica za 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 116.862.027,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 31.446.464,00 kn. Nabavna vrijednost poslovnih objekata iznosi 7.823.100,00 kn, a iz poslovnih knjiga se ne može utvrditi sadašnja vrijednost poslovnih objekata, jer se ispravak vrijednosti obavlja ukupno za građevinske objekte.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Rogoznica kao jedinice lokalne samouprave. Procjena vrijednosti poslovnih prostora kojima raspolaže Općina nije obavljena. Općina Rogoznica 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. Provode se aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama.

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

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano 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 Rogoznica nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nisu istovjetni s podacima u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama vrijednost nefinancijske imovine na koncu 2014. je utvrđena u iznosu 150.649.859,00 kn, što je za 510.909,00 kn manje u odnosu na glavnu knjigu i financijske izvještaje.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim su utvrđene razlike između popisano i knjigovodstvenog stanja. Popisom imovine je utvrđeno da zemljište koje je nabavljeno tijekom 2014. u vrijednosti 34.390,00 kn nije evidentirano u poslovnim knjigama te da je vrijednost građevinskih objekata u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama manja za 456.754,00 kn ili 1,1 % od vrijednosti građevinskih objekata iskazanih u glavnoj knjizi. Nadalje, utvrđeno je da su podaci o zemljištu nepotpuni (nedostaju informacije o vrsti, površini, katastarskim općinama i parcelacijskim brojevima i slično). Također, utvrđeno je da se u poslovnim knjigama vodi imovina koja nije u vlasništvu Općine (sufinanciranje izgradnje rotora koji je imovina Županijske uprave za ceste u iznosu 800.000,00 kn te vodne građevine koje na temelju posebnih propisa pripadaju javnim isporučiteljima vodnih usluga u iznosu 10.621.427,00 kn).

U zapisniku komisije o obavljenom popisu se navodi da stvarno stanje građevinskih objekata nije utvrđeno u roku za popis te je predloženo da se tijekom 2015. utvrdi stvarno stanje građevinskih objekata i obave potrebne ispravke u analitičkoj evidenciji.

Donesena je odluka o usklađenju analitičkih evidencija dugotrajne imovine sa stvarnim stanjem kojom je određeno da se usklade podaci u poslovnim knjigama i analitičkim evidencijama, odnosno utvrdi stvarno stanje i izvrše sve potrebne ispravke u poslovnim knjigama vezano za nematerijalnu imovinu, građevinske objekte i sitni inventar te nadopuni analitička evidencija zemljišta sa svim potrebnim podacima. Određeni su rokovi provedbe potrebnih aktivnosti do konca 2015. i do konca 2016.

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti aktivnosti u vezi utvrđivanja stvarnog stanja imovine kojom Općina Rogoznica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu 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 poslovnim knjigama. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

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

Općina Rogoznica je od 2012. do 2014. davala na korištenje poslovne prostore bez naknade. Općina nije prodavala poslovne prostore i zemljište, a kupovala je zemljište i koristila poslovne prostore drugih subjekata.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Rogoznica odnosno Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama, Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora i Odlukom o naknadama za privremeno korištenje javnih površina.

Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Rogoznica iz 2010. uređeno je stjecanje, otuđenje, upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Rogoznica, provođenje javnog natječaja, tržišna cijena i način utvrđivanja početne cijene, zamjena nekretnina, darovanje, zakup zemljišta, služnosti, pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu te založno pravo. Navedenom odlukom nije uređen način utvrđivanja početne cijene kod ponovljenog natječaja za prodaju nekretnina.

Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora iz 2011. utvrđeni su uvjeti i postupak natječaja o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Rogoznica.

Navedenom odlukom nisu uređeni uvjeti i mjerila davanja u zakup poslovnih prostora 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, kako je propisano odredbom članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Odlukom o naknadama za privremeno korištenje javnih površina iz 2002. uređena je visina, način obračunavanja i plaćanja naknada za privremeno korištenje javnih površina u Općini Rogoznica.

Internim aktima nisu detaljno uređeni uvjeti, postupci i kriteriji za davanje na korištenje nekretnina bez naknade. Internim aktima je uređeno davanje na korištenje nekretnina bez naknade u pojedinim slučajevima kod davanja u zakup zemljišta ako se radi o posebnom interesu Općine o čemu odlučuje Općinsko vijeće te u pojedinim slučajevima kod zasnivanja prava građenja.

Interni akti Općine vezani uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Šibensko-kninske županije.

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

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

Prema podacima Općine Rogoznica, Općina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa osam poslovnih prostora površine 490 m² i zemljištem površine 24 990 m².

Od osam poslovnih prostora Općina Rogoznica raspolaže sa tri poslovna prostora koja nisu u njenom vlasništvu. Dva poslovna prostora koja su u vlasništvu Republike Hrvatske koriste općinske službe i ustanova predškolskog odgoja ukupne površine 200 m² bez naknade i zaključenog ugovora. U tijeku je rješavanje međusobnih odnosa u vezi korištenja navedenih poslovnih prostora.

Jedan poslovni prostor površine 90 m² je neuređen i nije vlasništvo Općine Rogoznica, u zemljišnim knjigama se vodi kao pomorsko dobro, a koristi ga trgovačko društvo u vlasništvu Općine za potrebe skladišta.

Pet poslovnih prostora ukupne površine 200 m² koriste bez naknade i proračunski korisnik Državnog proračuna, upravni odjel jedinice područne (regionalne) samouprave, ambulanta zdravstvene zaštite, trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske i neprofitna organizacija čiji je osnivač Općina Rogoznica. Ugovori odnosno sporazumi o korištenju poslovnih prostora nisu zaključeni te nisu ugovorena međusobna prava i obveze Općine i korisnika poslovnih prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Za poslovne prostore koje koristi Općina, proračunski korisnik Državnog proračuna i upravni odjel jedinice lokalne (regionalne) samouprave režijske troškove podmiruje Općina, a za druge poslovne prostore režijske troškove podmiruju korisnici prostora.

Općina Rogoznica nije utvrdila namjenu nekretnina s kojima upravlja i raspolaže i nije ustrojena evidencija o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina.

Od 2012. do 2014. Općina Rogoznica je kupila zemljišta ukupne površine 1 186 m² na temelju dva zaključena ugovora kojima su ugovorene cijene u kunskoj protuvrijednosti 10 EUR za 1 141 m² i 100 EUR za 45 m². Zemljište je kupovano za potrebe proširenja groblja i izgradnju putova. Kupoprodajne cijene utvrđene su na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka.

Državni ured za reviziju predlaže zaključivanje ugovora odnosno sporazuma kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze Općine i korisnika poslovnih prostora. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

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

Koncem 2014. Općina Rogoznica je imala jedanaest zaposlenika (sedam u upravnom odjelu, dva dužnosnika i dvoje drugih zaposlenika). 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 Ružić

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Ružić kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Općine je 160,28 km², a obuhvaća devet naselja s 1 591 stanovnika. Nalazi se u drugoj skupini područja posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 16.942.631,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 662.212,00 kn ili 4,1 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 12.919.809,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.022.822,00 kn.

U tablici broj 40 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Ružić koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 40

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ružić koncem 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	31. prosinca 2012.	31. prosinca 2013.	31. prosinca 2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	11.968.444,00	11.167.712,00	11.156.416,00
2.	Imovina u pripremi	332.031,00	1.143.565,00	1.346.555,00
3.	Druga imovina	544.275,00	352.868,00	416.838,00
	Ukupno	12.844.750,00	12.664.145,00	12.919.809,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ružić koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 180.605,00 kn ili 1,4 %, a koncem 2014. veća je za 255.664,00 kn ili 2,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 12.919.809,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 86,4 %, imovina u pripremi s 10,4 % i druga imovina s 3,2 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na građevinske objekte u pripremi, a druge imovine na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.433.712,00 kn. Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, ostvareni su u iznosu 40.456,00 kn, što čini 1,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka. Drugi prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nisu ostvareni.

Općina Ružić je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 118.256,00 kn, od čega za 2012. u iznosu 37.344,00 kn, za 2013. u iznosu 40.456,00 kn i za 2014. u iznosu 40.456,00 kn.

Općina Ružić koncem 2012., 2013. i 2014. upravlja i raspolaže sa šest poslovnih prostora površine 632 m². Vrijednost navedenih poslovnih prostora, osim poslovnog prostora površine 26 m², je evidentirana u poslovnim knjigama. Općina je od Republike Hrvatske u veljači 2014. zatražila na dodjelu dio zgrade bivšeg društvenog doma površine 259 m² za vatrogasni dom i prateće prostore.

Na traženje Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, koncem svibnja 2015. Općina Ružić je potpisala i ovjerila ugovor o darovanju navedene nekretnine i dostavila ga navedenom uredu. Općina nema podatke o površini zemljišta kojim raspolaže i nema stanova u vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Općina Ružić vodi poslovne knjige i sastavlja financijske izvještaje prema propisima o proračunskom računovodstvu.

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 Ružić na koncu 2014. evidentirana je vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 11.156.416,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 1.524.787,00 kn ili 13,7 %.

Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Ružić kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentiran jedan poslovni prostor, zemljišta, pojedine ceste i groblja. Iz navedenog je vidljivo da Općina Ružić 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. Procjena vrijednosti imovine nije obavljena. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Općinsko vijeće je u ožujku 2015. donijelo popis nerazvrstanih cesta na području Općine Ružić. U popisu je navedena vrsta, duljina i površina po pojedinim cestama, a uz pojedine ceste je navedena katastarska čestica.

Na većem dijelu navedenih katastarskih čestica u zemljišnim knjigama je upisano vlasništvo općenarodna imovina, a u katastru javno dobro, dok je na pojedinim katastarskim česticama u zemljišnim knjigama i katastru upisana Republika Hrvatska. Općina je u 2015. uputila Općinskom sudu u Kninu prijedloge za uknjižbu pojedinih nerazvrstanih cesta kao neotuđivog vlasništva Općine Ružić na temelju Zakona o cestama.

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

Općina Ružić je ustrojila i vodi ručno zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi, financijskim izvještajima te popisu imovine i obveza.

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

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim 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 Općine Ružić, 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 Ružić je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i na povremeno korištenje poslovne prostore bez naknade. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Ružić, koja je objavljena u službenom glasniku. Internim aktima nisu utvrđeni načini raspolaganja i upravljanja nekretninama, osim zakupa poslovnih prostora. Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Ružić nije regulirano davanje na povremeno korištenje poslovnih prostora. Također, u slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Općine te proračunskim korisnicima Općine i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine. Internim aktom nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Ružić je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 632 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. je ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 118.256,00 kn.

Općina Ružić za svoje potrebe koristi poslovni prostor površine 171 m². Jedan poslovni prostor površine 26 m² koristi trgovačko društvo u privatnom vlasništvu za telefonsku centralu bez ugovora i naknade, dva poslovna prostora površine 274 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna prostora površine 161 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

Prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Ružić, dana su u ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora površine 161 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 4.112,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim subjektima bez plaćanja naknade odnosno zakupnine.

Jedan poslovni prostor koristi trgovačko društvo u privatnom vlasništvu za telefonsku centralu bez ugovora i naknade. Navedeni poslovni prostor je Općinsko poglavarstvo Općine Ružić 1997. ustupilo trgovačkom društvu u državnom vlasništvu za smještaj telefonske centrale bez naknade dok se koristi za navedene potrebe. Nakon privatizacije navedenog društva, Općina je od novonastalog trgovačkog društva 2010. zatražila isplatu naknade za korištenje navedenog poslovnog prostora te reguliranje pravnog statusa za ubuduće. Navedeno trgovačko društvo je odbilo zahtjev Općine uz pozivanje na odluku općinskog poglavarstva iz 1997. Općinsko vijeće Općine Ružić je 2010. stavilo izvan snage navedeni zaključak Općinskog poglavarstva te je Općina objavila javni natječaj o davanju u zakup navedenog poslovnog prostora. Prema obrazloženju Općine, na navedeni natječaj nitko se nije javio te nakon toga nisu poduzimane radnje u vezi reguliranja pravnog statusa u vezi zakupa navedene nekretnine, osim usmenih kontakata sa sadašnjim korisnikom.

Dva poslovna prostora dana su na povremeno korištenje udrugama bez natječaja, ugovora i naknade. Prema izjavi odgovorne osobe Općine, jedna udruga povremeno koristi poslovni prostor za nastupe i proslave, a dobrovoljno vatrogasno društvo koristi drugi poslovni prostor ljeti. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Državni ured za reviziju predlaže poduzimanje daljnjih mjera za reguliranje pravnog statusa poslovnog prostora koji se koristi na temelju zaključka poglavarstva iz ranijih godina stavljenog van snage. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Na koncu 2014. Općina Ružić je imala četiri zaposlenika (dva 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 odredbama Statuta, za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine, kao i poslova državne uprave prenesenih na Općinu, ustrojava se Jedinostveni upravni odjel. Internim aktima nisu opisane nadležnosti zaposlenika vezane uz ovo područje.

Općina Tisno

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Tisno kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko kninske županije. Površina Općine je 67,03 km² i obuhvaća pet naselja s 3 040 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 88.438.453,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 25.927.166,00 kn ili 41,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 52.841.762,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 35.596.691,00 kn.

U tablici broj 41 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Tisno na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 41

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tisno 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)	656.211,00	656.211,00	977.955,00
2.	Građevinski objekti	22.345.321,00	23.352.012,00	23.498.361,00
3.	Imovina u pripremi	17.617.645,00	24.521.840,00	27.064.220,00
4.	Druga imovina	1.966.603,00	1.712.565,00	1.301.226,00
	Ukupno	42.585.780,00	50.242.628,00	52.841.762,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tisno koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 7.656.848,00 kn ili 18,0 % te koncem 2014. za 2.599.134,00 kn ili 5,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 52.841.762,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 44,5 %, zemljište s 1,9 %, druga imovina s 2,5 % i imovina u pripremi s 51,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na građevinske objekte u pripremi (sportska dvorana, dom za starije i nemoćne, sustav odvodnje, muzej brodogradnje), a druge imovine na postrojenja, opremu, prijevozna sredstva i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 32.727.544,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje zemljišta i zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 16.140.777,00 kn, što čini 49,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 42 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Tisno za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 42

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	215.216,00	128.610,00	141.546,00
2.	Prodaja zemljišta	147.836,00	0,00	15.999.231,00
	Ukupno	363.052,00	128.610,00	16.140.777,00

Općina Tisno je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 16.632.439,00 kn.

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

Tablica broj 43

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	9	10	11
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 448	1 776	1 905
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	0	64 011	2 450

Za nekretninu upisanu u zemljišne knjige kao vlasništvo Republike Hrvatske, označenu kao čestica zemljišta 7760/2 katastarska općina Tisno, površine 1 420 m² (u naravi građevinsko zemljište) Republika Hrvatska zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Šibeniku i Općina Tisno sklopile su Nagodbu u srpnju 2014. kojom se Općini priznaje pravo vlasništva navedenog zemljišta. Općina je zatražila uknjižbu prava vlasništva navedene nekretnine. Nakon uknjižbe prava vlasništva navedena nekretnina će biti evidentirana u poslovnim knjigama. Općina nema stanova u vlasništvu

Nalaz i preporuke**- Evidencije o nefinancijskoj imovini**

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

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

U poslovnim knjigama Općine Tisno na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 977.955,00 kn te vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 23.498.361,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 8.798.171,00 kn ili 37,4 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Tisno kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Šibenik i podjele imovine nakon izdvajanja općine Murter Kornati iz Općine Tisno (sukcesije do vremena obavljanja revizije nisu završene). Iz navedenog je vidljivo da Općina Tisno nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom nije obuhvaćena imovina za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Tisno, 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, ali je započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Tisno je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, te je prodavala i kupovala građevinsko zemljište. Općina je stekla jedan poslovni prostor bez naknade, a jedan poslovni prostor je kupila.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Tisno odnosno Odlukom o stjecanju nekretnina te uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Tisno i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Odlukom o stjecanju nekretnina te uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Tisno propisana je nadležnost i način postupanja općinskog vijeća i načelnika Općine u postupku stjecanja, otuđenja i terećenja nekretnina, način otuđenja i provođenje postupka javnog natječaja, prodaja poslovnih prostora u vlasništvu Općine te ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama, sve uz naknadu po tržišnoj vrijednosti nekretnine (koja ne može biti manja od procjene ovlaštenog sudskog vještaka).

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeni su uvjeti i postupak za davanje u zakup kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine i poslovnog prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine. Poslovni prostor se daje u zakup javnim natječajem na rok do pet godina, o čemu se zaključuje ugovor. Poslovni prostori se prodaju po tržišnoj cijeni na temelju javno obavljenog popisa poslovnih prostora, o čemu se zaključuje ugovor o kupoprodaji. Ugovori o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora zaključuju se u pisanom obliku i potvrđuju (solemniziraju) kod javnog bilježnika.

Odlukom o dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, određeno je da općinsko vijeće može, temeljem svoje posebne odluke, dati na korištenje prostor bez naknade udrugama, ustanovama, turističkim zajednicama i drugim pravnim osobama, ako ocijeni da je to u cilju i interesu općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine i ako je to u cilju realizacije investicija od strateškog interesa za Općinu.

Općina nije utvrdila mjerila, uvjete i postupke za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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

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

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Tisno je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s jedanaest poslovnih prostora površine 1 905 m² i građevinskim zemljištem površine 2 450 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju pojedinih nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 485.372,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 16.147.067,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 451.799,00 kn i građevinskog zemljišta u iznosu 115.027,00 kn.

Od ukupno jedanaest poslovnih prostora površine 1 905 m², jedan poslovni prostor površine 244 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 75 m² koristi Općinski sud u Šibeniku-Zemljišno knjižni odjel u Tisnome (bez naknade, podmiruje režijske troškove), jedan poslovni prostor površine 35 m², odlukom općinskog vijeća, dan je u srpnju 2013., na korištenje Turističkoj zajednici Betina, bez naknade, na rok od pet godina, pet poslovnih prostora površine 494 m² dano je u zakup te su tri poslovna prostora površine 1 057 m² izvan upotrebe (dva se uređuju za određenu namjenu, a jedan se ne koristi jer nije prikladan za upotrebu).

Tijekom 2007. u zakup su dana četiri poslovna prostora na neodređeno vrijeme društvu za poštanski promet i usluge, društvu za telekomunikacijski promet i usluge, društvu za ugostiteljstvo, turizam i trgovinu, poljoprivrednoj zadruzi uz zaključene ugovore i zakupninu u ukupnom iznosu 12.249,00 kn. U 2014. jedan poslovni prostor površine 45 m² u 2014. je dan u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu Općine na rok od pet godina i uz ugovorenu zakupninu u iznosu 1.050,00 kn u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Poslovni prostor Općinskom sudu i mjesnoj turističkoj zajednici dani su na korištenje bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka općinskog vijeća iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. 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. Ugovori odnosno sporazumi o korištenju poslovnih prostora su zaključeni te su ugovorena međusobna prava i obveze Općine i korisnika poslovnih prostora.

Općina je 2013. kupila nekretninu (poslovni prostor) u vrijednosti 451.799,00 kn. Ugovor o kupoprodaji nekretnine, stare kamene kuće, površine 129,14 m² zaključen je s fizičkom osobom u rujnu 2013., ugovorena cijena, u skladu s procjenom stalnog sudskog vještaka, iznosi 59.404,40 EUR, izraženo u kunskoj protuvrijednosti. Kupnja poslovnog prostora obavljena je za potrebe uređenja muzeja tradicionalne brodogradnje, na temelju odluke općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine. Kupljeni poslovni prostor do vremena obavljanja revizije (lipanj 2015.) nije stavljen u funkciju.

Na dan 31. prosinca 2014. izvan upotrebe su tri poslovna prostora - jedan je zgrada bivši Društveni dom u Betini površine 600 m² koji nije uređen za upotrebu i dva poslovna prostora koja se uređuju za određenu namjenu - zgrada bivši Kerametal površine 328 m² koju je Općina stekla bez naknade (darovanje) u rujnu 2012. od Agencije za upravljanje državnom imovinom, a koja je do vremena obavljanja revizije (lipanj 2015.) stavljena u funkciju - dom za starije osobe te stara kamena kuća površine 129,14 m² koja se uređuje u muzej tradicionalne brodogradnje.

Koncem 2014. Općina Tisno je raspolagala sa 2 450 m² građevinskog zemljišta. Podaci o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta su definirani Prostornim planom uređenja Općine Tisno.

Općina Tisno je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od prodaje zemljišta u iznosu 16.147.067,00 kn, od čega u 2014. od prodaje zemljišta za izgradnju Turističko-ugostiteljske zone Prisluga-Jazine u iznosu 15.961.831,00 kn te od prodaje zemljišta površine 17 m² fizičkoj osobi u iznosu 18.700,00 kn. Općina je stekla zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske (četiri novoformirane katastarske čestice zemljišta nastale parcelacijom katastarske čestice broj 1255/35) ukupne površine 64 011 m². Općina Tisno je 2012. podnijela, na temelju Urbanističkog plana uređenja Općine, zahtjev Vladi Republike Hrvatske za izdvajanjem dijela nekretnina iz šumskogospodarskog područja u sastavu gospodarske jedinice „Hartić“ koje su u vlasništvu Republike Hrvatske, te prijenos vlasništva u korist Općine Tisno, a radi izgradnje turističko-ugostiteljske zone Prisluga-Jazine. Ministarstvo poljoprivrede, u skladu s odredbama Zakona o šumama (Narodne novine 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12, 148/13 i 94/14), donijelo je u travnju 2013. rješenje kojim se djelomično prihvaća prijedlog Općine Tisno te se nekretnine ukupne površine 64 011 m² daju u vlasništvo Općini uz naknadu za šumsko zemljište. Naknadu za šumsko zemljište su obračunale Hrvatske šume, u skladu s odredbama Pravilnika o utvrđivanju naknade za prenesena i ograničena prava na šumi i šumskom zemljištu (Narodne novine 105/09 i 98/11), u iznosu 6.401,10 kn.

Navedene nekretnine upisane su u vlasništvo Općine u zemljišnim knjigama u travnju 2014. Općinsko vijeće donijelo je u lipnju 2014. Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina unutar obuhvata Turističko ugostiteljske zone „Prisluga-Jazine“ u Tisnom radi izgradnje turističko ugostiteljskih sadržaja - hoteli i vile s popratnim sadržajima. Nekretnine se prodaju po tržišnoj cijeni (najviša cijena ponuđena u postupku javnog natječaja, ali ne manja od procjene ovlaštenog sudskog vještaka). Elaborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnine izradio je stalni sudski vještak za građevinarstvo, prema kojem početna tržišna cijena zemljišta iznosi 65 EUR/m², u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate. Javni natječaj objavljen je u dnevnom tisku. Općinsko vijeće donijelo je u listopadu 2014. odluku o prodaji navedenog zemljišta te je ovlastilo načelnika općine za zaključivanje kupoprodajnog ugovora. Ugovor o kupoprodaji nekretnina zaključen je u prosincu 2014., kupoprodajna cijena zemljišta iznosi 65,13 EUR/ m² odnosno ukupno 4.169.036,43 EUR u kunsjoj protuvrijednosti. Ugovoreno je uplatiti jednu polovinu u roku od petnaest radnih dana od dana sklapanja ugovora, u iznosu 2.084.518,21 EUR, te preostali iznos u šest jednakih kvartalnih obroka.

Općinsko vijeće donijelo je u veljači i srpnju 2014. odluku o prodaji dijela dviju nekretnina, jedna čestica zemljišta broj 10009/1, zemljišni uložak 5934, katastarska općina Tisno u površini od 19 m² i druga čestica zemljišta 1255/148, katastarska općina Tisno, površine 17 m². Procjenu vrijednosti nekretnina izradio je stalni sudski vještak za graditeljstvo, javni natječaj objavljen je u dnevnom tisku, s izabranim ponuditeljima zaključeni su ugovori o kupoprodaji nekretnine, jedan u iznosu 26.600,00 kn i drugi u iznosu 18.700,00 kn. Navedene nekretnine prodane su građanima radi legalizacije postojećih objekata.

Općina je u 2014. ostvarila rashode za nabavu dviju čestica zemljišta u iznosu 115.027,00 kn.

Zemljište je kupljeno na temelju Odluke o kupnji nekretnine katastarske oznake čestica zemljišta 2954/2, površine 281 m², katastarska općina Tisno radi funkcioniranja novosagrađene školske sportske dvorane te Odluke o kupnji dijela nekretnine katastarske oznake čestica zemljišta katastarska općina Tisno površine 31,5 m² radi izgradnje i uređenja dijela obale. Za navedene nekretnine procjenu vrijednosti nekretnina izradio je ovlaštenu sudski vještak za graditeljstvo. Ugovori o kupoprodaji zaključeni su u veljači i svibnju 2014., jedan ugovor na 105.375,00 kn i drugi ugovor na 28.954,80 kn.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici 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 nekretninu koja nije u funkciji poduzeti aktivnosti za njeno stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo) te se predlaže prije kupnje nekretnina napraviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Općine.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Tisno je imala jedanaest zaposlenika (devet u upravnim odjelima i dva dužnosnika). Općina ima ustrojen Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove, prostorno uređenje i planiranje te komunalne poslove (pročelnik, stručni suradnik, voditelj komunalnog i prometnog redarstva, pomoćni radnik u komunalnom redarstvu). Pisane procedure za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom nisu donesene.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti pisane procedure kojima treba utvrditi poslove upravljanja i raspolaganja imovinom te ovlasti i odgovornosti zaposlenika kako bi se unaprijedilo obavljanje tih poslova i njihove kontrole.

Općina Tribunj

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Tribunj kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina Općine je 15,15 km². Obuhvaća jedno naselje s 1 536 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 12.618.857,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. manje za 910.890,00 kn ili 6,7 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 8.948.495,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.670.362,00 kn.

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

Tablica broj 44

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	9.767.145,00	8.731.132,00	8.376.930,00
2.	Druga imovina	1.930.180,00	1.235.880,00	571.565,00
	Ukupno	11.697.325,00	9.967.012,00	8.948.495,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Tribunj koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.730.313,00 kn ili 14,8 % te koncem 2014. za 1.018.517,00 kn ili 10,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 8.948.495,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 93,6 % i druga imovina sa 6,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 9.082.772,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 173.800,00 kn, što čini 1,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 45

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Tribunj za 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2013.	2014.
	1	2	3
1.	Zakup poslovnih prostora	14.725,00	18.600,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	155.200,00
	Ukupno prihodi	14.725,00	173.800,00

Općina Tribunj je od 2013. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 188.525,00 kn. Navedene prihode Općina nije ostvarila za 2012.

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

Tablica broj 46

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	2	2	2
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	531	531	531
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	17 683

Općina ne raspolaže podacima za 2012. i 2013. o površini zemljišta kojom bi trebala upravljati i raspolagati. Za nekretninu upisanu u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Tribunj, zemljišnoknjižni uložak broj 2642, katastarska općina Tribunj označene kao katastarska čestica broj 1153/3 (u naravi dvorište površine 272 m²) i katastarska čestica broj 248 (u naravi zgrada površine 531 m² i dvorište površine 180 m²), sve bivša Poljoprivredna zadruga Tribunj (uprava i skladište) upisano je založno pravo poslovne banke radi osiguranja novčane tražbine (po kreditu iz 2009. za kupnju navedene nekretnine) u iznosu 3.270.000,00 kn (uz valutnu klauzulu vezanu na EUR) te pripadajuće kamate i manipulativne troškove. Općina nema stanova u vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 Tribunj na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 8.376.930,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.490.000,00 kn ili 29,7 %.

Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Tribunj kao jedinice lokalne samouprave te na novostečeni (kupljeni) poslovni objekt, a nije evidentirana imovina koja je pripala Općini na temelju sukcesije odnosno podjele imovine s gradom Vodicama iz kojeg se Općina izdvojila 2006. (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena). U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Iz navedenog je vidljivo da Općina Tribunj nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama.

Općina Tribunj je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine 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 Tribunj nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi te imovina koja je pripala Općini na temelju sukcesije. Navedena imovine nije evidentirana u poslovnim knjigama.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Tribunj, 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, ali je započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Tribunj je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup te je prodavala građevinsko zemljište. Općina je koristila poslovne prostore od drugih pravnih osoba na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Tribunj, odnosno Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora i Odlukom o visini jedinične zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine Tribunj.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore.

U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Općine te proračunskim korisnicima Općine i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine.

Odlukom o visini jedinične zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Općine Tribunj utvrđeni su kriteriji za određivanje visine zakupnine za korištenje poslovnih prostora prilikom raspisivanja javnog natječaja, utvrđen je početni iznos mjesečne zakupnine po metru kvadratnom za djelatnost trgovine od 85,00 kn te je predviđeno da će za druge poslovne prostore iznos početne zakupnine odrediti načelnik Općine.

Prodaja građevinskog zemljišta, obavljena je na temelju odluke općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Zemljište je prodano radi formiranja građevinske čestice, prema procijenjenoj tržišnoj vrijednosti stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu prodavati te način utvrđivanja početne prodajne cijene nekretnina.

Općina nije utvrdila mjerila, uvjete i postupke za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koje se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

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

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Tribunj je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora površine 531 m² i sa 17 683 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 33.325,00 kn i od prodaje zemljišta u iznosu 155.200,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 258.713,00 kn.

Općina Tribunj je u 2014. prodala zemljište u površini od 97 m² (u naravi izgrađeno građevinsko zemljište), fizičkoj osobi, radi potrebe formiranja građevne parcele u skladu s Urbanističkim planom uređenja naselja Tribunj. Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u rujnu 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 155.200,00 kn. Navedeni dio zemljišta predstavlja dio dvorišta na kojem je sagrađen stambeni objekt kupca. Ukupna cijena nekretnine (1.600,00 kn/m²), utvrđena je Elaboratom procjene vrijednosti nekretnine stalnog sudskog vještaka. Odluku o prodaji navedene nekretnine u vlasništvu Općine Tribunj donijelo je općinsko vijeće u kolovozu 2014.

Od dva poslovna prostora, jedan (skladište) površine 308 m² je dan u zakup drugom subjektu putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a drugi površine 223 m² je izvan upotrebe. Poslovni prostor je zakupljen od društva za najam plovila, čamaca i jahti na temelju ugovora zaključenog u ožujku 2013. na rok od godine dana i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 1.550,00 kn. Ugovor je produžen u ožujku 2014. na rok od godine dana te se nadalje produžava na rok od godinu dana. Poslovni prostor je dan u zakup u skladu s Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora i Odlukom o visini jedinične zakupnine za skladišni prostor u vlasništvu Općine Tribunj.

Koncem 2014. Općina Tribunj je raspolagala sa 17 683 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima pri 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 uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Općine.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Tribunj je imala osam zaposlenika (šest 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 Unešić

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Unešić kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Šibensko-kninske županije. Površina općine Unešić je 187,45 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća 16 naselja s 1 686 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 10.707.567,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 324.499,00 kn ili 3,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 6.643.450,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.064.117,00 kn.

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

Tablica broj 47

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	5.692.742,00	5.582.411,00	6.347.050,00
2.	Druga imovina	365.458,00	253.894,00	296.400,00
	Ukupno	6.058.200,00	5.836.305,00	6.643.450,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Unešić koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 221.895,00 kn ili 3,7 %, a koncem 2014. veća je za 807.145,00 kn ili 13,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 6.643.450,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 95,5 % i druga imovina s 4,5 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.821.959,00 kn. Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora su ostvareni u iznosu 28.074,00 kn, što čini 0,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka. Drugi prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nisu ostvareni.

Općina Unešić je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 100.546,00 kn, od čega za 2012. u iznosu 35.879,00 kn, za 2013. u iznosu 36.593,00 kn i za 2014. u iznosu 28.074,00 kn.

Općina Unešić koncem 2012., 2013. i 2014. upravlja i raspolaže sa sedam poslovnih prostora površine 1 715 m². Vrijednost pojedinih poslovnih prostora koncem 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama. Pojedini poslovni prostori se nalaze u osnovnim školama na području Općine koje su prestale s radom, a koje je osnovna škola iz Unešića kao vlasnik navedenih zgrada 1996. dala na korištenje Općini Unešić na 50 godina bez naknade. Općina nema podatke o površini zemljišta kojim raspolaže i nema stanova u vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 Unešić na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 6.347.050,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata, prema podacima iz popisne liste, se odnosi 1.736.244,00 kn ili 27,4 %.

Evidentirana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja u građevinske objekte koja su obavljena od konstituiranja Općine Unešić kao jedinice lokalne samouprave i vrijednost poslovne zgrade evidentirane u poslovnim knjigama na temelju presude Općinskog suda u Drnišu iz 2003. i procjene ovlaštenog sudskog vještaka za građevinarstvo. U poslovnim knjigama nisu evidentirani dio poslovnih zgrada odnosno prostora, zemljišta, cesta, groblja i javnih površina. Iz navedenog je vidljivo da Općina Unešić 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. Procjena vrijednosti imovine nije obavljena. 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. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Odnose se na pokretanje postupka legalizacije poslovnih prostora te ustrojavanje registra nerazvrstanih cesta.

Za nekretnine na području Općine k.o. Unešić ne vode se zemljišne knjige.

Općina Unešić nije ustrojila analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) što nije u skladu s odredbama o proračunskom računovodstvu.

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 Unešić nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u glavnoj knjizi istovjetni su podacima iskazanim u financijskim izvještajima te popisu imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Unešić; 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 Unešić je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore. Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Unešić odnosno Odlukom o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Unešić i Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora.

Internim aktima nisu detaljno uređeni postupci i način utvrđivanja cijene u slučaju ponovljenog natječaja. Također, u slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Općine te proračunskim korisnicima Općine i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine. Internim aktom nisu utvrđena mjerila, uvjeti i postupci za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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

Donošenjem navedenih dokumenata, Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom, uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje 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 Unešić je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 1 715 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 118.256,00 kn.

Općina za svoje potrebe koristi jedan poslovni prostor površine 435 m². Prema odredbama Zakona zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i internim aktima Općine, dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup šest poslovnih prostora površine 1 280 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 842,90 kn te 400 EUR protuvrijednosti u kunama.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Unešić je imala tri zaposlenika, od čega dva zaposlenika u upravnom odjelu i jednu osobu na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema odredbama Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine, Jedinostveni upravni odjel Općine je dužan voditi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine, poduzimati odgovarajuće mjere radi sređivanja zemljišno-knjižnog stanja nekretnina, te druge mjere radi zaštite imovinskih prava Općine na nekretninama. Internim aktima nisu opisane nadležnosti zaposlenika vezane uz ovo područje.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama na području Šibensko-kninske županije. Ciljevi revizije su bili ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, upravljaju li lokalne jedinice nekretninama u skladu s propisima i djelotvorno te ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Na temelju prikupljenih podataka i utvrđenih činjenica, Državni ured za reviziju primjenom utvrđenih kriterija, ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje nekretninama u svim lokalnim jedinicama djelomično učinkovito na području Šibensko-kninske županije.

Državni ured za reviziju je lokalnim jedinicama na području Šibensko-kninske županije dao sljedeće preporuke za povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama:

- Obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom lokalna jedinica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama.
- Ustrojiti i voditi analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Uskladiti podatke o vrijednosti imovine u analitičkim evidencijama s podacima u glavnoj knjizi. Tuđu imovinu evidentirati izvanbilančno, a ulaganja u nju kao ulaganja na tuđoj imovini.
- U poslovnim knjigama evidentirati te u financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama. Pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist lokalne jedinice u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju lokalnoj jedinici te uskladiti podatke u zemljišnim knjigama i katastru.
- Ustrojiti i voditi registar imovine lokalne jedinice na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima lokalna jedinica raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).
- Donijeti plan aktivnosti za procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige u svrhu unapređenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka.
- Donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice, te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

- Regulirati ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja imovinom planirane strateškim dokumentima s ciljem utvrđivanja jednakih pravila postupanja u istim ili sličnim slučajevima.
- Davati poslovne prostore u zakup te zaključivati ugovore 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, 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. Zaključiti ugovore odnosno sporazume kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze lokalne jedinice i korisnika poslovnih prostora.
- Utvrditi namjenu nekretnina s kojima lokalna jedinica upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.
- Poduzimati daljnje mjere za reguliranje pravnog statusa poslovnih prostora koji se koriste bespravno. Za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga lokalne jedinice i drugo), u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima.
- Prije kupnje ili uzimanja u zakup nekretnina napraviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenih oblika raspolaganja nekretninama i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine lokalne jedinice. Prije prodaje nekretnina utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju odnosno opravdanost prodaje nekretnina.
- 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. Unutarnjim revizijama obuhvatiti aktivnosti vezane uz pojedina područja.

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 Šibensko-kninske 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.

Šibensko-kninska županija navodi da smatra da s obzirom da ima malo nekretnina u vlasništvu ne postoji potreba za donošenjem strategije upravljanja imovinom i godišnjih planova upravljanja nekretninama. Gradovi Drniš i Vodice navode da su u postupku odabira konzultantske kuće u cilju donošenja strateškog plana upravljanja imovinom, da namjeravaju nabaviti informatički program u svrhu učinkovitog raspolaganja i upravljanja gradskom imovinom, uz donošenje godišnjih planova za isto, da su u postupku evidentiranja i uknjižbe svih nerazvrstanih cesta na svom području te da vode dugogodišnje sudske i upravne postupke radi utvrđenja vlasništva i ispravka uknjižbe svojih nekretnina. Ističu da su mogućnosti poboljšanja učinkovitosti upravljanja i raspolaganja gradskom imovinom ograničene s obzirom na objektivne faktore (dugotrajni imovinsko-pravni, sudski i upravni postupci, nesređene katastarske i sudske javne knjige i njihova neusklađenost sa stvarnim stanjem i drugo). Grad Drniš navodi da je u postupku izrade registra nerazvrstanih cesta, a Grad Vodice da je formirao registar javnih dobara, nadograđujući ga na Geografsko-informatički sustav i registar evidencije davanja poslovnih prostora u zakup. Grad Knin navodi da nema primjedbi te će postupiti po danim preporukama. Grad Skradin navodi da je već poduzeo mjere kako bi se evidentirala sva imovina za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi odnosno koja je u vlasništvu Grada te ustrojio registar imovine. Grad Šibenik navodi da je pokrenuo postupak nadopune podataka u registru imovine u skladu s odredbama Uredbe o registru državne imovine, da sustavno pregledava zemljišno knjižne uloške te je utvrdio da su u nekoliko tisuća vlasničkih listova upisane čestice koje su vlasništvu ili mogućem vlasništvu Grada, na temelju čega započinje s postupkom uknjižbe prava vlasništva, te evidenciju u registru imovine. Obrazlaže da je potrebno prethodno izvršiti cijepanje velikog broja čestica na njihov građevinski i negrađevinski dio te poslati prijedlog nagodbe Državnom odvjetništvu, budući da je Republika Hrvatska vlasnik negrađevinskog zemljišta, što poskupljuje i odugovlači uknjižbu vlasništva Grada te ističe problem uknjižbe vlasništva nekretnina s obzirom na preopterećenost djelatnika na katastru i sudskom registru. Općina Bilice navodi da će nastojati u što kraćem roku postupiti prema danim preporukama. Općine Biskupija i Ervenik navode da nemaju primjedbi na izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama. Općina Civiljane navodi sve dane preporuke te izjavljuje da će po njima postupiti. Ističe da će za realizaciju danih preporuka trebati određeni vremenski period zbog složenosti preporučениh aktivnosti. Općina Kijevo navodi da će nakon katastarske izmjere imati cjelovite podatke i ustrojene zemljišne knjige koji bi bili temelj za upis vlasništva Općine nad nekretninama. Izjavljuje da će uskladiti podatke u poslovnim knjigama i ustrojiti registar imovine, da je u izradi strategija razvoja Općine i u pripremi interne odluke o raspolaganju i upravljanju imovinom. Općina Kistanje navodi da je pokretala postupak identifikacije i upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nakon pronalaska nekretnina na kojima bi se mogla uknjižiti te su do danas identificirane na katastru i na sudu upisane nekretnine u vlasništvu Općine rezultat njenog rada i vođenja ne tako jednostavnog i lakog postupka uknjižbe, u uvjetima nedovoljnog broja službenika u upravnom odjelu. Ističe problem zgrada izgrađenih nakon drugog svjetskog rata, koje se nalaze na zemljištu u vlasništvu fizičkih osoba, a imovinsko-pravni odnosi nisu rješavani.

Obrazlaže da su poslovni prostori dani na korištenje udrugama i sportskim društvima s namjerom oživljavanja siromašne lokalne zajednice i da se radi o udrugama koje nemaju nikakve financijske niti kadrovske potencijale. Općina Murter-Kornati navodi sve dane preporuke te izjavljuje da će po njima postupiti. Obrazlaže da za pojedine poslovne prostore nisu provedeni javni natječaji zbog toga što su svi subjekti, u vrijeme kad je Općina dokazala svoje vlasništvo, već bili zatečeni u tim poslovnim prostorima, a riječ je o obavljanju djelatnosti koje su u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka mještana. Općina Pirovac navodi da se provode aktivnosti na ustrojavanju registra imovine i da su u međuvremenu ostvareni kontakti s tvrtkama koje izrađuju aplikacije – programska rješenja ustrojavanja registra imovine. Izjavljuje da je mišljenja da nije potrebno donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom s obzirom da se radi o malom broju općinskih nekretnina (dok se ne izvrši utvrđivanje stvarnog stanja nekretnina). Općina Primošten navodi sve dane preporuke te izjavljuje da će po njima postupiti. Općina Promina u očitovanju također navodi sve dane preporuke po kojima će postupiti. Općina Tisno navodi da je u tijeku postupak rješavanja vlasničkih odnosa na nekretninama za koje smatra da su u njezinom vlasništvu te njihove procjene i evidentiranja u registru odnosno poslovnim knjigama i ističe da se radi o procesu koji zahtjeva određeno vrijeme, prije svega s obzirom na trajanje sudskih postupaka za utvrđivanje prava vlasništva kao i trajnost postupka evidentiranja nekretnina u katastarskim operatima (posebno dugotrajnost postupka evidentiranja izvedenog stanja nerazvrstanih cesta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave) te u drugim upravnim tijelima, za što su potrebna određena proračunska sredstva. Općina Tribunj navodi da je nabavila program za registar imovine, u koji su se počeli unositi podaci i da je provela proceduru odabira izrađivača strategije razvoja, čija se izrada očekuje u narednom razdoblju. Općina Unešić navodi da će poduzeti sve mjere kako bi se nedostaci navedeni u izvješću uklonili u što kraćem roku.

Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama
na području Šibensko-kninske 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.	Šibensko-kninska županija	109 375	70	0	4	55	129
2.	Grad Driš	7 498	15	0	1	8	24
3.	Grad Knin	15 407	35	0	4	2	41
4.	Grad Skradin	3 825	13	0	2	1	16
5.	Grad Šibenik	46 332	87	0	3	23	113
6.	Grad Vodice	8 875	24	0	1	8	33
7.	Općina Bilice	2 307	4	0	0	0	4
8.	Općina Biskupija	1 699	5	0	0	0	5
9.	Općina Civljane	239	3	0	3	0	6
10.	Općina Ervenik	1 105	3	0	2	1	6
11.	Općina Kijevo	417	1	0	1	0	2
12.	Općina Kistanje	3 481	4	0	3	11	18
13.	Općina Murter-Kornati	2 044	9	0	2	0	11
14.	Općina Pirovac	1 930	5	0	2	0	7
15.	Općina Primošten	2 828	9	0	0	2	11
16.	Općina Promina	1 136	3	0	2	1	6
17.	Općina Rogoznica	2 345	7	0	2	2	11
18.	Općina Ružić	1 591	2	0	2	0	4
19.	Općina Tisno	3 094	9	0	2	0	11
20.	Općina Tribunj	1 536	6	0	2	0	8
21.	Općina Unešić	1 686	2	0	0	1	3
UKUPNO			316	0	38	115	469

* 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 Šibensko-kninske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici poslovnih prostora												Poslovni prostori izvan upotrebe	
		Lokalne jedinice		Trgovačka društva i proračunski korisnici lokalnih jedinica		Tijela i proračunski korisnici državnog proračuna		Korisnici s ugovorenim zakupinom		Korisnici bez ugovorene zakupnine		Bespravno korištenje			
		Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Šibensko-kninska županija	2	1 400	0	0	4	1 331	2	220	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Drniš	5	509	7	654	0	0	12	181	0	0	0	0	0	0
3.	Grad Knin	45	1 175	5	526	8	2 346	55	4 088	9	1 145	0	0	27	1 163
4.	Grad Skradin	0	0	1	20	1	8	3	327	0	0	0	0	1	188
5.	Grad Šibenik	5	308	12	1 970	4	901	85	6 037	39	1 852	0	0	16	809
6.	Grad Vodice	4	1 079	9	4 195	5	219	18	1 233	11	191	0	0	9	1 590
7.	Općina Bilice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	268
8.	Općina Biskupija	2	505	2	250	0	0	2	125	0	0	0	0	2	828
9.	Općina Cviljane	2	383	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Općina Ervenik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Općina Kijevo	0	0	0	0	0	0	2	20	0	0	0	0	2	588
12.	Općina Kistanje	2	346	1	20	0	0	6	991	7	981	1	327	4	1 559
13.	Općina Murter-Kornati	16	284	2	38	2	81	5	256	8	525	0	0	2	19
14.	Općina Pirovac	0	0	1	34	0	0	4	267	1	115	0	0	1	89
15.	Općina Primošten	1	175	4	807	0	0	6	555	3	341	0	0	2	2 035
16.	Općina Promina	7	227	1	20	0	0	3	145	3	199	0	0	3	286
17.	Općina Rogoznica	1	100	1	100	0	0	0	0	5	200	0	0	1	90
18.	Općina Ružić	1	171	0	0	0	0	2	161	2	274	1	26	0	0
19.	Općina Tisno	1	244	0	0	1	75	5	494	1	35	0	0	3	1 057
20.	Općina Tribunj	0	0	0	0	0	0	1	308	0	0	0	0	1	223
21.	Općina Unešić	1	435	0	0	0	0	6	1 280	0	0	0	0	0	0
UKUPNO		95	7 341	46	8 634	25	4 961	217	16 688	89	5 858	2	353	75	10 792

Prilog 3

Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim
jedinicama na području Šibensko-kninske 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.	Šibensko-kninska županija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Driš	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Grad Knin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Grad Skradin	0	0	0	0	0	0	3	231	0	0
5.	Grad Šibenik	80	4 400	0	0	65	2 934	10	566	2	65
6.	Grad Vodice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.	Općina Bilice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Općina Biskupija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.	Općina Civljane	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Općina Ervenik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Općina Kijevo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Općina Kistanje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	Općina Murter-Kornati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Općina Pirovac	0	0	0	0	0	0	0	0	1	77
15.	Općina Primošten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Općina Promina	3	190	0	0	0	0	0	0	3	124
17.	Općina Rogoznica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Općina Ružić	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Općina Tisno	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Općina Tribunj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Općina Unešić	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	UKUPNO	83	4 590	0	0	65	2 934	13	797	6	266