



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Varaždin

---

## IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

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

Varaždin, siječanj 2016.

## SADRŽAJ

stranica

---

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Varaždinska županija	10
Grad Ivanec	18
Grad Lepoglava	27
Grad Ludbreg	36
Grad Novi Marof	44
Grad Varaždin	52
Grad Varaždinske Toplice	64
Općina Bednja	72
Općina Beretince	78
Općina Breznica	85
Općina Breznički Hum	90
Općina Cestica	96
Općina Donja Voća	103
Općina Gornji Knežinec	109
Općina Jalžabet	118
Općina Klenovnik	125
Općina Ljubešćica	130
Općina Mali Bukovec	136
Općina Martijanec	142
Općina Maruševec	149
Općina Petrijanec	156
Općina Sračinec	162
Općina Sveti Đurd	168
Općina Sveti Ilija	174
Općina Trnovec Bartolovečki	180
Općina Veliki Bukovec	187
Općina Vidovec	192
Općina Vinica	198
Općina Visoko	204
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	209
OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA	211
Prilog 1: Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama na području Varaždinske županije	
Prilog 2: Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Varaždinske županije na dan 31. prosinca 2014.	
Prilog 3. Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Varaždinske županije na dan 31. prosinca 2014.	



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Varaždin

---

KLASA: 041-01/15-10/23

URBROJ: 613-07-16-63

Varaždin, 12. siječnja 2016.

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

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

U ovoj reviziji, po pojmom nekretnina 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 i 64/15), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta. Pod pojmom stanovi, podrazumijevaju se stanovi u vlasništvu lokalnih jedinica. Revizijom je obuhvaćeno vođenje evidencija, normativno uređenje i usklađenost upravljanja i raspolaganja nekretninama sa zakonima i drugim propisima. Također, revizijom je provjeren sustav kontrola upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Revizijom su obuhvaćene sve lokalne jedinice (županija, šest gradova i 22 općine) Varaždinske 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, (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima) upravlja i raspolažu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, stanovi, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sportu (Narodne novine 77/95), 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 Varaždinske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 2.718.956.661,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 191.729.866,00 kn ili 7,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 2.055.836.984,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 663.119.677,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području  
Varaždinske 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)	388.186.879,00	410.070.095,00	610.862.200,00
2.	Građevinski objekti	848.068.304,00	1.329.544.898,00	1.329.091.271,00
3.	Imovina u pripremi	86.468.816,00	89.924.906,00	80.334.092,00
4.	Druga imovina	35.344.300,00	37.202.228,00	35.549.421,00
	Ukupno	1.358.068.299,00	1.866.742.127,00	2.055.836.984,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Varaždinske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 508.673.828,00 kn ili 37,5 %, a koncem 2014. veća je za 189.094.857,00 kn ili 10,1 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 64,7 %, zemljište s 29,7 %, nefinancijska imovina u pripremi s 3,9 % i druga imovina s 1,7 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina odnosi se na Grad Varaždin u iznosu 653.798.837,00 kn ili 49,2 %, Grad Novi Marof u iznosu 70.504.368,00 kn ili 5,3 %, Općinu Gornji Kneginec u iznosu 66.813.485,00 kn ili 5,0 %, Grad Lepoglavu u iznosu 60.892.465,00 kn ili 4,6 %, Grad Ludbreg u iznosu 55.756.484,00 kn ili 4,2 %, Općinu Cestica u iznosu 43.923.475,00 kn ili 3,3 %, Općinu Jalžabet u iznosu 43.620.338,00 kn ili 3,3 % i Općinu Ljubešćica u iznosu 43.070.060,00 kn ili 3,2 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata.

Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Općine Trnovec Bartolovečki u iznosu 16.387.169,00 kn (odnosi se na izgradnju prometnice, vodovoda i kanalizacije u poduzetničkoj zoni), Općine Gornji Kneginec u iznosu 14.598.544,00 kn (odnosi se na ceste, kanalizaciju, ceste i pješačke staze u poduzetničkoj zoni i drugo), Općine Jalžabet u iznosu 12.366.793,00 kn (odnosi se na komunalnu infrastrukturu poduzetničke zone) i Grada Varaždina u iznosu 10.603.790,00 kn (odnosi se na ulaganja u zgradu bivše Sinagoge, objekte za skladištenja komunalnog otpada - Brezje, projekte za grobnu kuću i sportsku dvoranu - dio koji je financiran iz Grada). U okviru druge imovine najvećim dijelom iskazana je vrijednost postrojenja i opreme, prijevoznih sredstava, knjiga, umjetnička djela i ostalih izložbenih vrijednosti te nematerijalne imovine.

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



Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području  
Varaždinske 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.	Županija	34.221.741,00	35.319.526,00	103,2	33.749.363,00	95,6
2.	Grad Ivanec	54.147.978,00	54.965.013,00	101,5	98.181.298,00	178,6
3.	Grad Lepoglava	67.615.764,00	69.480.993,00	102,8	71.116.451,00	102,4
4.	Grad Ludbreg	82.028.994,00	93.669.657,00	114,2	241.100.737,00	257,4
5.	Grad Novi Marof	89.325.157,00	87.668.878,00	98,2	85.623.689,00	97,7
6.	Grad Varaždin	482.033.747,00	962.974.717,00	199,8	935.605.333,00	97,2
7.	Grad Varaždinske Toplice	29.309.422,00	29.172.268,00	99,5	30.991.820,00	106,2
8.	Općina Bednja	21.326.450,00	21.609.700,00	101,3	21.973.761,00	101,7
9.	Općina Beretince	11.191.536,00	11.132.664,00	99,5	11.738.955,00	105,5
10.	Općina Breznica	7.449.917,00	7.512.446,00	100,8	7.651.420,00	101,9
11.	Općina Breznički Hum	6.485.229,00	8.304.967,00	128,1	10.087.165,00	121,5
12.	Općina Cestica	47.831.286,00	49.977.600,00	104,5	50.360.540,00	100,8
13.	Općina Donja Voća	4.683.107,00	5.559.562,00	118,7	5.583.013,00	100,4
14.	Općina Gornji Kneginec	124.782.793,00	121.600.409,00	97,5	118.759.175,00	97,7
15.	Općina Jalžabet	44.983.591,00	52.837.231,00	117,5	57.929.510,00	109,6
16.	Općina Klenovnik	4.150.431,00	4.123.484,00	99,4	5.025.535,00	121,9
17.	Općina Ljubešćica	43.838.009,00	44.376.411,00	101,2	45.931.897,00	103,5
18.	Općina Mali Bukovec	9.220.563,00	12.219.682,00	132,5	12.620.265,00	103,3
19.	Općina Martijanec	13.963.411,00	12.945.847,00	92,7	13.949.537,00	107,8
20.	Općina Maruševac	15.150.922,00	15.828.563,00	104,5	17.669.906,00	111,6
21.	Općina Petrijanec	18.283.339,00	18.045.807,00	98,7	18.388.716,00	101,9
22.	Općina Sračinec	24.848.151,00	24.492.419,00	98,6	24.214.113,00	98,9
23.	Općina Sveti Đurđ	2.231.714,00	2.481.530,00	111,2	13.396.496,00	539,9
24.	Općina Sveti Ilija	12.565.735,00	12.535.906,00	99,8	15.004.368,00	119,7
25.	Općina Trnovec Bartolovečki	54.915.288,00	55.142.394,00	100,4	54.591.256,00	99,0
26.	Općina Veliki Bukovec	8.063.303,00	7.931.449,00	98,4	9.183.575,00	115,8
27.	Općina Vidovec	12.113.892,00	11.891.428,00	98,2	12.302.635,00	103,5
28.	Općina Vinica	24.194.791,00	24.403.934,00	100,9	24.602.248,00	100,8
29.	Općina Visoko	7.112.038,00	8.537.642,00	120,0	8.504.207,00	99,6
	Ukupno	1.358.068.299,00	1.866.742.127,00	137,5	2.055.836.984,00	110,1

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Varaždinske županije na koncu 2014., nefinancijska imovina Grada Varaždina sudjeluje s 45,5 %, Grada Ludbrega s 11,7 %, Općine Gornji Kneginec s 5,8 %, Grada Ivanca s 4,8 % i Grada Novog Marofa s 4,2 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 28,0 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Varaždinske županije za 2012. ostvareni su u iznosu 603.498.097,00 kn, za 2013. u iznosu 703.184.773,00 kn i za 2014. u iznosu 682.549.313,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 2,2 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012., 3,3 % za 2013. i 2,8 % za 2014.

U tablici broj 3 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u lokalnim jedinicama na području Varaždinske 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 Varaždinske županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	1.357.500,00	43.580,00
2.	Zakup poslovnih prostora	5.980.761,00	6.422.643,00	6.394.143,00
3.	Prodaja stanova	806.186,00	505.117,00	801.406,00
4.	Najam stanova	592.851,00	600.056,00	542.035,00
5.	Prodaja zemljišta	4.163.034,00	12.912.920,00	9.468.082,00
6.	Zakup zemljišta	887.777,00	829.450,00	838.206,00
7.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	751.262,00	751.262,00	766.262,00
	Ukupno	13.181.871,00	23.378.948,00	18.853.714,00

Lokalne jedinice Varaždinske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 10.197.077,00 kn u odnosu na 2012., a za 2014. manje za 4.525.234,00 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 Varaždinske 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 Varaždinske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalna jedinica	Poslovni prostori		Stanovi		Površina građevinskog zemljišta u m <sup>2</sup>
		Broj	Površina u m <sup>2</sup>	Broj	Površina u m <sup>2</sup>	
	1	2	3	4	5	6
1.	Varaždinska županija	30	8 158	0	0	5 924
2.	Grad Ivanec	12	3 265	17	1 365	1 370 147
3.	Grad Lepoglava	10	5 125	2	94	122 277
4.	Grad Ludbreg	44	10 342	1	73	564 980
5.	Grad Novi Marof	37	5 538	2	127	547 208
6.	Grad Varaždin	152	22 840	364	18 420	-
7.	Grad Varaždinske Toplice	10	2 363	0	0	119 160
8.	Općina Bednja	9	1 134	0	0	72 754
9.	Općina Beretince	15	1 102	0	0	71 685
10.	Općina Breznica	4	394	0	0	8 298
11.	Općina Breznički Hum	5	747	0	0	8 970
12.	Općina Cestica	6	1 073	0	0	217 445
13.	Općina Donja Voća	2	135	0	0	3 296
14.	Općina Gornji Kneginec	27	3 575	0	0	827 806
15.	Općina Jalžabet	17	2 163	1	45	279 366
16.	Općina Klenovnik	2	195	0	0	2 787
17.	Općina Ljubešćica	5	713	0	0	15 587
18.	Općina Mali Bukovec	4	776	0	0	2 762
19.	Općina Martijanec	8	1 080	0	0	48 904
20.	Općina Maruševac	4	918	0	0	103 324
21.	Općina Petrijanec	7	995	0	0	74 649
22.	Općina Sračinec	14	2 010	0	0	73 928
23.	Općina Sveti Đurđ	21	4 600	0	0	302 498
24.	Općina Sveti Ilija	13	2 464	0	0	56 195
25.	Općina Trnovec Bartolovečki	22	5 132	1	55	602 056
26.	Općina Veliki Bukovec	1	158	0	0	76 765
27.	Općina Vidovec	7	1 030	0	0	40 747
28.	Općina Vinica	16	2 377	9	584	1 308
29.	Općina Visoko	3	285	0	0	5 899
	Ukupno	507	90 687	397	20 763	5 626 725

Od ukupnog broja poslovnih prostora Varaždinska županija, Gradovi Varaždin, Ludbreg i Novi Marof te Općina Gornji Kneginec imaju 290 poslovnih prostora ili 57,2 % ukupnog broja poslovnih prostora lokalnih jedinica na području Županije, a Grad Varaždin ili 364 stana ili 91,7 % ukupnog broja stanova koje imaju lokalne jedinice na području Županije.

Grad Varaždin ne raspolaže podacima o površini zemljišta kojim bi trebao upravljati i raspolagati.

## Varaždinska županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Varaždinska županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina Županije je 1 261 km<sup>2</sup>, a obuhvaća šest gradova i 22 općine. Županija ima 175 951 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2011.). Prema stupnju razvijenosti, razvrstana je u drugu skupinu jedinica područne (regionalne) samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 91.151.031,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 7.372.482,00 kn ili 7,5%. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 33.749.363,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 57.401.668,00 kn.

U tablici broj 5 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Varaždinske županije koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Varaždinske 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)	4.519.776,00	4.519.776,00	4.519.776,00
2.	Građevinski objekti	28.381.471,00	29.165.794,00	27.308.034,00
3.	Druga imovina	1.320.494,00	1.633.956,00	1.921.553,00
	Ukupno	34.221.741,00	35.319.526,00	33.749.363,00

Vrijednost nefinancijske imovine Županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.097.785,00 kn ili 3,2 %, a koncem 2014. manja je za 1.570.163,00 kn ili 4,4 % u odnosu na 2013. Koncem 2014. Županija je smanjila imovinu za vrijednost poslovnih prostora darovanih u skladu s odlukama Skupštine i zaključenim ugovorima s jedinicama lokalne samouprave, knjigovodstvene vrijednosti 1.521.285,00 kn.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 33.749.363,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 80,9%, zemljište s 13,4 % i druga imovina s 5,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte i stambene objekte (kuća za odmor u Valpovcu). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, ostale izložbene vrijednosti i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 220.244.178,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima ostvareni su u iznosu 285.059,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Županija je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 798.248,00 kn.

Prema podacima Županije, na koncu 2014. Županija ima 30 poslovnih prostora i 5 924 m<sup>2</sup> zemljišta.

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

Tablica broj 6

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta  
Varaždinske 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	34	34	30
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	8 719	8 719	8 158
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	10 438	10 438	5 924

Tijekom promatranog razdoblja Varaždinska županija je darovala jedinicama lokalne samouprave četiri poslovna prostora površine 561 m<sup>2</sup> i zemljište površine 4 514 m<sup>2</sup>.

## 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 Županije na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 4.519.776,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 27.308.034,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 27.113.058,00 kn ili 99,3 %.

Vrijednost imovine na koncu 2014. iznosi 91.151.031,00 kn, što je u odnosu na konac 2013. manje za 7.372.482,00 kn ili 7,5 %. Tijekom 2014. Županija je smanjila imovinu za vrijednost nekretnina darovanih u skladu s odlukama Skupštine i zaključenim ugovorima s jedinicama lokalne samouprave. Općini Mali Bukovec darovana je zgrada zdravstvene ustanove u Malom Bukovcu knjigovodstvene vrijednosti 872.597,00 kn.

Općini Bednja darovani su prostori Matičnog ureda Bednja i Matičnog ureda Trakošćan knjigovodstvene vrijednosti 425.129,00 kn, a Gradu Lepoglavi Matični ured Donja Višnjica knjigovodstvene vrijednosti 223.559,00 kn.

Vrijednost građevinskih objekata u iznosu 27.308.034,00 kn odnosi se na poslovnu zgradu u Varaždinu 11.651.464,00 kn, zgradu u Ivancu 7.029.693,00 kn, zgradu u Novom Marofu 5.051.991,00 kn, poslovni prostor u Ivancu 1.172.145,00 kn, odmaralište Selce 885.807,00 kn, dva uredska objekta u Varaždinu 1.177.139,00 kn, Matični ured Radovan 144.820,00 kn, kuću za odmor u Varaždinskim Toplicama (Valpovec) 119.498,00 kn te kip u dvorištu Županijske palače 75.477,00 kn.

Vrijednost zgrade županijske palače, u kojoj su smještena tijela županije, nije iskazana jer je Županija putem javno-privatnog partnerstva, po modelu privatne financijske inicijative, izvršila rekonstrukciju zgrade županijske palače. Ugovor je zaključen u lipnju 2006. na rok 20 godina, a ugovoreni iznos mjesečne najamnine je 103.225,00 kn. Privatnom partneru dodijeljeno je pravo građenja. Zemljište na kojem je izgrađen objekt ostaje u vlasništvu Županije za cijelo vrijeme trajanja ugovora. Privatni partner postaje vlasnik zgrade, a u pogledu zemljišta na kojem je zgrada sagrađena ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja. Istekom razdoblja prava građenja privatni partner vraća zemljište u posjed Županiji i predaje joj objekte u posjed i vlasništvo.

U poslovnim knjigama evidentirana su zemljišta u vrijednosti 4.519.776,00 kn. Zemljišta se odnose na poljoprivredno zemljište Valpovec vrijednosti 60.400,00 kn, građevinsko zemljište na tri lokacije 2.822.576,00 kn te parking 1.636.800,00 kn. Za zemljište i objekt (Valpovec), za koje je ranijih godina izvršen fiducijarni prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine za dani kredit 1998., Županija je u 2012. odustala od prijedloga za provođenje ovrhe i povukla je tužbu. Županija nema navedenu nekretninu u posjedu.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Županije kao jedinice područne (regionalne) samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivših Općina (Varaždin, Novi Marof i Ivanec) te zemljišta i objekte za koje je izvršen fiducijarni prijenos prava vlasništva radi osiguranja tražbine (za dane kredite).

U poslovnim knjigama na koncu 2014. nije evidentirano zemljište u Radovanu površine 544 m<sup>2</sup>, zemljište u Ivancu površine 564 m<sup>2</sup>, te suvlasnički udio bivše općine Ludbreg u odmaralištu u Selcu, a koji je odlukom Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija od 20. prosinca 1996. pripao Varaždinskoj županiji. Iz navedenog je vidljivo da 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. Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

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.

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

Ustrojena je evidencija (registar) imovine koja sadrži: broj katastarske čestice, broj zemljišno-knjižnog uloška, broj posjedovnog lista, katastarsku općinu, opis s površinama, knjižno/izvanknjižno vlasništvo, osnovu stjecanja te bilješke (postupci koji se vode). Ne sadrži vrijednost nekretnina, a koja je iskazana u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine. Registar imovine nije programski povezan s knjigovodstvenim evidencijama.

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.

Pojedine nekretnine Županije nisu upisane u zemljišnim knjigama kao vlasništvo. Za poslovni prostor površine 194,42 m<sup>2</sup> u Varaždinu nije izvršen zemljišno knjižni upis zgrade, a nije ni dovršeno etažiranje zbog izostanka suglasnosti suvlasnika. Isto tako, za poslovni prostor površine 154,60 m<sup>2</sup> u Varaždinu izrađen je prijedlog elaborata etažiranja koji nije proveden zbog nesuglasnosti suvlasnika. Također, vlasništvo nije upisano za suvlasnički udio odmaralištu u Selcu (udio 5/27, što u naravi predstavlja dvije dvokrevetne sobe).

Pojedine nekretnine nisu upisane u katastru kao posjed Županije. Poslovni prostor u Novom Marofu u katastru je evidentiran kao posjed Grada Novog Marofa, a u tijeku je početno formiranje nove katastarske općine Novi Marof (od dijela dosadašnje katastarske općine Ključ). Izrađen je elaborat etažiranja prema kojem će se upisati novo stanje etažnog vlasništva te uskladiti i katastarsko stanje. Za poslovni prostor u Varaždinu obavlja se usklađenje zemljišnih knjiga i katastra, a sređivanjem k.o. Varaždin (u osnivanju) i etažiranjem zgrade uskladiti će se i katastarsko stanje. Zbog nesređenog zemljišnoknjižnog stanja nije uređeno i katastarsko stanje na drugom poslovnom prostoru u Varaždinu. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Republika Hrvatska koristi većinu poslovne zgrade u Varaždinu, Ulica Stanka Vraza, slijedom odredbi čl. 33. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sustavu državne uprave (Narodne novine 59/01). U tijeku je dogovor o zamjeni nekretnina s Republikom Hrvatskom.

Županija vodi sudski postupak vezan uz poslovni prostor u Ivancu. Protustranka je Ministarstvo obrane Republike Hrvatske, a spor traje od 2008. U tijeku je Ustavna tužba po presudi Vrhovnog suda Republike Hrvatske iz 11. lipnja 2014.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom 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 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 u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Varaždinskoj 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). Također se predlaže analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima programski povezati s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili. 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**

Jedinice područne (regionalne) samouprave 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 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, godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Županija je od 2012. do 2014. na temelju ugovora davala u zakup poslovne prostore trgovačkim društvima te darovala nekretnine jedinicama lokalne samouprave.



Osim Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Varaždinske županije drugi akti o raspolaganju i upravljanju poslovnim prostorima i zemljištem (primjerice za davanje poslovnih prostora na privremeno korištenje, prodaja i drugi oblici raspolaganja zemljištem i drugo) nisu doneseni. Akt o upravljanju i raspolaganju imovinom (Odluka) objavljen je u Službenom vjesniku Varaždinske županije.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Županije te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve vrste (oblike) upravljanja i raspolaganja imovinom, a koje će Županija navesti u planskim dokumentima (strategija, godišnji plan).

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

#### **- Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Županija je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 30 poslovnih prostora površine 8 157,93 m<sup>2</sup> i 5 924 m<sup>2</sup> 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 nekretnina. Županija je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore trgovačkim društvima na temelju ugovora (za ugostiteljske usluge, poštanske usluge, postavljanje bankomata i mobilnim i mrežnim operaterima za postavljanje antena) i ostvarila prihode u iznosu 798.248,00 kn.

Od 30 poslovnih prostora ukupne površine 8 157,93 m<sup>2</sup> njih 20 površine 4 438,24 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave, za obavljanje funkcija iz svoga djelokruga Županija koristi četiri prostora površine 3 224,07 m<sup>2</sup>, dva prostora površine 205,40 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik i trgovačko društvo Županije, jedan površine 139,37 m<sup>2</sup> koristi politička stranka, dva površine 110,00 m<sup>2</sup> dana su u zakup, a jedan prostor površine 40,85 m<sup>2</sup> koristi udruga.

Nakon provedenog javnog natječaja, poslovni prostor površine 90 m<sup>2</sup> je iznajmljen trgovačkom društvu za obavljanje ugostiteljskih usluga s ugovorenom mjesečnom zakupninom 2.818,00 kn, dok je za poštanske usluge ugovorena mjesečna zakupnina 222,00 kn za prostor površine 20 m<sup>2</sup>.

S telekomunikacijskim operaterima su zaključeni ugovori (postavljanje antenskih sustava) s mjesečnom zakupninom u protuvrijednosti 625 EUR, 833,33 EUR i 312,50 EUR, a za mrežni operater na područjima radiotelevizijskog emitiranja i prijenosnih telekomunikacijskih kapaciteta ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu 4.375,00 kn. Za postavljeni bankomat ugovorena je mjesečna zakupnina 900,00 kn.

Zgrada u Ulici Stanka Vraza čini 42,7% vrijednosti građevinskih objekata, odnosno 34,5% vrijednosti dugotrajne imovine a koriste je tijela državne uprave. Dvanaest tijela državne uprave bez naknade koristi 20 poslovnih prostora površine 4 438,24 m<sup>2</sup>. Prema odredbi članka 33. stavka 4. Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o sustavu državne uprave (Narodne novine 59/01) Uredi državne uprave u jedinicama područne (regionalne) samouprave nastavljaju radom u poslovnim prostorima županijskih ureda.

Poslovni prostor u vlasništvu županije koji su koristili županijski uredi kao tijela državne uprave, a koji su županije stekle na temelju odredbi Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (Narodne novine 90/92, 94/93, 117/93, 5/97, 17/99, 128/99, 51/00 i 105/00) nastavljaju koristiti uredi državne uprave u jedinicama područne (regionalne) samouprave pod uvjetima pod kojima su ih koristili županijski uredi do stupanja na snagu ovoga Zakona. Utvrđeno je da vlasništvo nad navedenim poslovnim prostorom Republika Hrvatska i županija mogu urediti posebnim sporazumom. Sporazum nije zaključen. Županija pokušava od 2012. riješiti smještaj državnih i županijskih tijela u Varaždinu te u suradnji s Agencijom za upravljanje državnom imovinom, odnosno Državnim uredom za upravljanje državnom imovinom pokušava dogovoriti zamjenu nekretnina.

Poslovni prostor površine 139,37 m<sup>2</sup> koristi politička stranka kojoj je korištenje poslovnih prostora utvrđeno ugovorom o zakupu 1990. te sporazumom o naknadi unaprijed plaćene zakupnine za poslovni prostor iz 2006. i dodacima. Utvrđeno je da na temelju ulaganja stranke u poslovne prostore zgrade, koja je od 2006. u vlasništvu privatnog partnera (obnovio zgradu Županije prema modelu javno-privatnog partnerstva), stranka koristi poslovni prostor do 1. prosinca 2022.

Koncem 2014. Varaždinska županija je raspolagala sa 5 924 m<sup>2</sup> zemljišta, od čega se 2 090 m<sup>2</sup> odnosi na neizgrađeno građevinsko zemljište. Županija je navedeno zemljište namijenila prodaji ali dosadašnji pokušaji javne prodaje nisu uspjeli.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Županija upravlja i raspolaže - za obavljanje funkcije područne (regionalne) samouprave koja je utvrđena zakonom, za obavljanje funkcije koju utvrdi predstavničko tijelo prema prioritetima te za ostvarivanje prihoda. Također predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina, kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. 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.

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

Na koncu 2014. Županija je imala 122 zaposlenika (101 u upravnim odjelima, tri dužnosnika te 18 zaposlenika na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa).

Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za poslove Skupštine i opće poslove. Određen je zaposlenik koji obavlja poslove 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. U studenome 2012. propisane su procedure za upravljanje imovinom koje se odnose na proces kupoprodaje i davanje u zakup nekretnina. Navedenim procedurama nisu utvrđene ovlasti i nadležnosti osoba zaduženih za pojedine aktivnosti, rokovi za izvršenje aktivnosti i druga pitanja kako bi se unaprijedio način organizacije obavljanja navedenih poslova.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna Županija je ustrojila unutarnju reviziju. Tijekom 2009. i 2010. je unutarnjim revizijama obuhvaćen proces upravljanja nekretninama te ugovori o najmu nekretnina.

U Izvješću revizije procesa upravljanja nekretninama iz 2009. navedene su preporuke koje se odnose na potrebu povjeravanja poslova upravljanja imovinom jednom upravnom odjelu, evidentiranje svih nekretnina u vlasništvu i posjedu u poslovnim knjigama, upisa vlasništva na nekretninama ili posebnim dijelovima u zemljišnim knjigama, izvršenje procjene vrijednosti za one nekretnine za koje to nije napravljeno, točno identificiranje svih nekretnina ili njihovih dijelova te donošenje odluke o načinu gospodarenja i raspolaganja za svaku nekretninu, ustrojavanje računovodstvenog praćenja nekretnina na način da se kroz periodičke izvještaje mogu dobiti informacije potrebne za donošenje poslovnih odluka te u postupku povrata imovine Republike Hrvatske koju Županija ima u posjedu stvarati pretpostavke za istovremeni povrat imovine u vlasništvu Županije, a koju ima u posjedu Republika Hrvatska.

U Izvješću revizije ugovora o najmu nekretnina dane su preporuke da se utvrde svi korisnici nekretnina ili njihovih dijelova, da se korisnike nekretnina koji nemaju regulirane odnose ili su ugovori istekli pozove i ponude uvjeti najma te da se ugovori o najmu zaključuju na temelju tehničke dokumentacije i potrebnih suglasnosti. Prema većini preporuka unutarnje revizije je postupljeno.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti interne akte odnosno donijeti pisane procedure za sve oblike raspolaganja imovinom 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 normativnog uređenja, Državni ured za reviziju predlaže unutarnjim revizijama obuhvatiti aktivnosti vezane uz navedena područja.

## Grad Ivanec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Ivanec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Grada je 96,11 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 29 naselja s 13 758 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, razvrstan je u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 134.639.359,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 45.823.323,00 kn ili 51,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 98.181.298,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 36.458.061,00 kn.

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

Tablica broj 7

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

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	9.368.061,00	9.383.168,00	52.525.145,00
2.	Građevinski objekti	35.698.344,00	34.209.073,00	38.926.278,00
3.	Imovina u pripremi	7.949.088,00	10.489.705,00	6.130.917,00
4.	Druga imovina	1.132.485,00	883.067,00	598.958,00
	Ukupno	54.147.978,00	54.965.013,000	98.181.298,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Ivanca koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 817.035,00 kn ili 1,5 %, a koncem 2014. veća je za 43.216.285,00 kn ili 78,6 % u odnosu na 2013. Povećanje vrijednosti nefinancijske imovine u 2014. u najvećoj mjeri odnosi se na evidentiranje nerazvrstanih cesta u poslovnim knjigama.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 98.181.298,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine zemljište sudjeluje s 53,5 %, građevinski objekti s 39,7 %, imovina u pripremi s 6,2 %, a druga imovina s 0,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu. Imovina u pripremi odnosi se na građevinske i infrastrukturne objekte koji se grade ili obnavljaju, a još nisu završeni ili su djelomično završeni.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 25.374.462,00 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 641.155,00 kn, što čini 2,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 8

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	0,00	43.580,00
2.	Prodaje stanova	0,00	1.151,00	40.551,00
3.	Najam stanova	26.108,00	17.387,00	5.787,00
4.	Prodaja zemljišta	6.288,00	459.426,00	551.237,00
	Ukupno	32.396,00	477.964,00	641.155,00

Grad Ivanec je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 1.151.515,00 kn.

Prema podacima Grada Ivanca, na koncu 2014. Grad raspolaže s dvanaest poslovnih prostora, 17 stanova te 1 370 147 m<sup>2</sup> zemljišta.

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

Tablica broj 9

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	13	13	12
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	3 331	3 331	3 265
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	17	17	17
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	1 365	1 365	1 365
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	583 492	587 452	1 370 147

Tijekom promatranog razdoblja Grad Ivanec je prodavao poslovni prostor, zemljište i stanove te kupovao zemljište, naslijedio nekretnine (ošasna imovina), dobio zemljište darovanjem i mijenjao zemljište.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te 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 Ivanca na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 52.525.145,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 38.926.278,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata (stanovi i zgrade) se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 9.279.511,00 kn ili 23,8 %.

Početakom 2012. u poslovnim knjigama iskazana je površina zemljišta 583 471 m<sup>2</sup>, do konca 2014. nabavljeno je (kupnja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje i drugo) 849 199 m<sup>2</sup>, otuđeno je (prodaja, darovanje, zamjena) 62 523 m<sup>2</sup> te je površina zemljišta na koncu 2014. iskazana 1 370 147 m<sup>2</sup> u vrijednosti 52.525.145,00 kn. Povećanje vrijednosti dugotrajne imovine i površine zemljišta u najvećoj mjeri se odnosi na površine i vrijednosti koje se odnose na procjenu i evidentiranje nerazvrstanih cesta u poslovnim knjigama te nabavu zemljišta za radove na proširenju kolnika i obnovi državne ceste (D 35) u sklopu programa Betterment, od Vidovca do Lepoglave. Građani su darovali Gradu zemljište u 2012. u vrijednosti 2.792,00 kn za izgradnju cesta, a u 2014. za formiranje športsko rekreacijske zone u vrijednosti 120.600,00 kn.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Ivanca kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Ivanec te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

Grad ima u poslovnim knjigama evidentiranu ošasnu imovinu (imovina koja postaje vlasništvo jedinice lokalne samouprave kada se u ostavinskom postupku utvrdi da ostavitelj nema nasljednika).

U poslovnim knjigama evidentirana je imovina za koju Grad posjeduje pravovaljanu dokumentaciju za evidentiranje u analitičku evidenciju i glavnu knjigu.

Za procjenu nekretnine, koja je dobivena na korištenja od Ureda za upravljanje državnom imovinom, angažiran je ovlašteni procjenitelj, a nakon izrade procjene će se izvršiti evidentiranje u poslovnim knjigama. U poslovnim knjigama nije evidentiran suvlasnički dio odmarališta Varaždin u Selcu. U vrijeme provedbe odluke o sukcesiji u gruntovnim knjigama nadležnog Općinskog suda nije bilo moguće upisati bez vođenja pojedinačnog ispravnog postupka. Upisana je u katastarske ali ne i gruntovne evidencije 1994.

Zatraženo je očitovanje upravitelja zgrade o vremenu izrade etažnog elaborata i provedbe istog te će Grad Ivanec pokrenuti postupak za provedbu odluke o sukcesiji u djelu odmarališta Selce, kako bi u zemljišne knjige upisao pripadajući dio.

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

Procjena vrijednosti imovine radila se tijekom 2014. godine za zemljišta koja su do tada bila neevidentirana u knjigovodstvenoj evidenciji, odnosno dio se nalazio u izvanbilančnoj evidenciji bez vrijednosti, a odnosio se na provedene upise nerazvrstanih cesta u zemljišnim knjigama, te dio iz 2014. godine temeljem rješenja suda. Na temelju Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske Gradonačelnik je imenovao interno povjerenstvo, koje se prilikom procjene zemljišta vodilo internom procjenom na temelju aproksimativne usporedne metode. Procjenom zemljišta je obuhvaćeno 782 997 m<sup>2</sup>, a procijenjena vrijednost iznosi 44.054.884,00 kuna. Troškova procjene nije bilo. Sastavljene su liste za pojedinačna zemljišta za koje se radila interna procjena, te se obavilo evidentiranje u analitičkoj evidenciji i glavnoj knjizi u 2014.

Ustrojen je Registar nerazvrstanih cesta koji je sastavni dio Odluke o nerazvrstanim cestama, a Upravni odjel za opće poslove i društvene djelatnosti vodi evidenciju vlasništva nad nerazvrstanim cestama-javno dobro u općoj uporabi-nerazvrstana cesta (evidencija se redovito ažurira za sve katastarske općine). Također je ustrojen Registar ostalih nekretnina sa vlasničkim i posjedovnim stanjem za sve nekretnine koje su upisane u posjedovni list ili vlasnički list s oznakom i površinom, Registar stanova sa popisom ugovora o najmu stanova i statusu ugovora, odnosno stana te Registar ostalih objekata u vlasništvu grada sa statusom objekta. U tijeku je izrada jedinstvenog registra imovine te se traže rješenja u informacijskom sustavu da bi se registar imovine povezao s knjigovodstvenim evidencijama i programima za praćenje upravljanja imovinom.

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).

Pojedine nekretnine još nisu upisane u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada. Kod Općinskog suda vode se pojedini postupci uređenja zemljišnih knjiga te se planiraju provoditi postupci spajanja čestica na nerazvrstanim cestama kroz geodetske elaborate evidentiranja, kada se za te postupke osiguraju proračunska sredstva.

Za većinu nekretnina podaci u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni, osim za sedam nekretnina za koje su u tijeku postupci sređivanja podataka u katastru i zemljišnim knjigama.

U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama, u skladu sa zakonima i drugim propisima.

Grad Ivanec koristi jednu nekretninu u vlasništvu Republike Hrvatske na temelju ugovora o dodjeli nekretnine na korištenje, na adresi Ivanec, Lj. Gaja 11, u naravi poslovni prostori u roh bau izvedbi, sveukupne površine 421,25 m<sup>2</sup>, na kč.br. 522/3 k.o. Ivanec, a koji se trenutno koristi za čuvanje muzejske građe budućeg Muzeja planinarstva Ivanec. Na natječaj Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom na projekt 200 Grad Ivanec prijavio je interes za raspolaganje državnim nekretninama: kč.br. 9921/1 i 9921/2 k.o. Ivanec u svrhu izgradnje trim staze Jezera i treće etaže na kč.br. 469 k.o. Ivanec.

Ustavnom sudu Republike Hrvatske podnijeta je ustavna tužba protiv presude Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 14. rujna 2010., kojom je Gradu Ivancu odbijena žalba za uknjižbu prava vlasništva na nekretnini kč.br. 839/2 k.o. Ivanec, protiv tuženika IMA d.d. u stečaju Ivanec, kao pravnog sljednika OOUR Ravna Gora Lepoglava.

Na nekretninama koje je Grad Ivanec stekao nasljedstvom (očasna imovina) upisana je hipoteka u korist banke za dug 6.000 EUR (prije nasljeđivanja).

Za manji dio imovine koji nije evidentiran u poslovnim knjigama, Državni ured za reviziju predlaže provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama te obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad upravlja i raspolaže ili bi trebalo upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti ustroja i vođenja registra 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 donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također se predlaže analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima programski povezati s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili.

#### **- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Akti kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom su strategija, godišnji plan upravljanja te drugi akti kojima se reguliraju ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom bi utvrdio srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom.



Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom nije donesen, a u tijeku je pronalaženje rješenja u informacijskom sustavu temeljem kojeg će se izrađivati godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom te izvještaji o ostvarenju.

Grad Ivanec je od 2012. do 2014. davao stanove u najam te prodavao stanove, poslovni prostor i građevinsko zemljište, kupovao građevinsko zemljište te koristio jedan poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske na temelju ugovora o dodjeli nekretnine na korištenje.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama utvrđeno je Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca i Odlukom o davanju na korištenje i u zakup javnih površina i dijelova neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje privremenih objekata, a koje su objavljene u Službenom vjesniku Varaždinske županije. Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca uređena je nadležnost i način postupanja tijela Grada u stjecanju, otuđenju i terećenju nekretnina, načinu otuđenja i provođenju postupka otuđenja nekretnina, posebnim uvjetima prodaje stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada, provođenju postupka davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i javnih površina, te ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama. Programom razvoja Zone malog poduzetništva Grada Ivanca su regulirane obveze poduzetnika u Zoni koji su s Gradom zaključivali ugovor o komunalnom opremanju te utvrđivali uvjete.

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

Odlukom o postupku zaključivanja i izvršavanja Ugovora propisan je načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Akti o upravljanju i raspolaganju imovinom, koje donosi Gradsko vijeće, objavljuju se u službenom glasilu Varaždinske županije i mrežnim stranicama Grada, a akti Gradonačelnika javno se objavljuju na službenim mrežnim stranicama Grada Ivanca, te na oglasnoj ploči Grada Ivanca.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve vrste (oblike) upravljanja i raspolaganja imovinom, a koje će Grad navesti u planskim dokumentima (strategija, godišnji plan).

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 Ivanec je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 12 poslovnih prostora površine 3 265,4 m<sup>2</sup>, 17 stanova površine 1 365,55 m<sup>2</sup> i 1 370 147 m<sup>2</sup> zemljišta. Nekretnine (poslovni prostori, stanovi, zemljišta) su klasificirane prema uporabnim kategorijama (namjeni) u Registrima. Grad 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 poslovnih prostora u iznosu 43.580,00 kn, prodaje stanova u iznosu 41.702,00 kn, najma stanova 49.282,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 1.016.951,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 607.175,00 kn.

Grad Ivanec je koncem 2014. imao 12 poslovnih prostora ukupne površine 3 265,40 m<sup>2</sup>. Za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi sedam prostora površine 2 434,70 m<sup>2</sup>, dva prostora površine 306,00 m<sup>2</sup> koriste proračunski korisnik Grada i trgovačko društvo u suvlasništvu, a tri prostora površine 524,70 m<sup>2</sup> udruge. Poslovni prostori trgovačkom društvu u suvlasništvu Grada i proračunskom korisniku Grada dani su na korištenje na temelju zaključka gradonačelnika iz 2009. i 2013. i zaključenih ugovora o zakupu, kojim su ugovorena međusobna prava i obveze, bez ugovorene zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora.

Poslovni prostor je dan na korištenje udrugama bez natječaja i naknade, zaključeni su ugovori, a režijske troškove podmiruju udruge. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju 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, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Odlukom o raspolaganju nekretninama utvrđen je način raspolaganja sa šest društvenih domova ukupne površine 1 669,70 m<sup>2</sup>. Za korištenje prostorija društvenih domova plaća se naknada čiju visinu svojom odlukom određuje Vijeće Mjesnog odbora uz suglasnost Gradonačelnika, a sredstva prikupljena zakupom prostora uplaćuju se u proračun Grada te se koriste za potrebe održavanja odnosno funkcioniranja odnosno nekretnine.

Na koncu 2014. u poslovnim knjigama je evidentirano 17 stanova površine 1 365,55 m<sup>2</sup> od čega su tri stana ukupne površine 215 m<sup>2</sup> prodana koncem 2014., ali se vlasništvo nad njima stječe po otplati ukupne kupoprodajne cijene (ugovoreno je obročno plaćanje) te će se brisati iz vlasničkog lista Grada Ivanca i analitičkih evidencija nakon isplate kupoprodajne cijene.

Prodaja je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca. Šest stanova površine 697 m<sup>2</sup> nisu u uporabi jer se nalaze u ruševnoj zgradi (neuvjetni stanovi) te kuća u Vitešincu površine 46 m<sup>2</sup>, jedna stan površine 55 m<sup>2</sup> koristi zaštićeni najmoprimac, a šest stanova površine 352 m<sup>2</sup> je dano u najam po tržišnim uvjetima.

U studenom 2013. prodana je poslovna zgrada površine 65,60 m<sup>2</sup> i gospodarsko dvorište površine 5 782 m<sup>2</sup> za 506.140,00 kn. Prodaja je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca. Prihodi su ostvareni u 2013. u iznosu 250.614,00 kn (zemljište) te 2014. u iznosu 255.526,00 kn (od čega se 43.578,00 kn odnosi na objekt, a 211.946,00 kn na zemljište).

Na temelju prijedloga Upravnog odjela za opće poslove i društvene djelatnosti te zaključka gradonačelnika, Gradsko vijeće je u ožujku 2014. raspisalo natječaj za prodaju četiri nekretnine. Nekretnine su u vlasništvu Grada, a nisu predviđene u svrhu korištenja kao zgrade i poslovni prostori za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada. Na temelju provedenog javnog natječaja, u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodana je jedna nekretnina (zemljište) ukupne površine 3 248 m<sup>2</sup>. Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u svibnju 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 268.387,00 kn.

Grad Ivanec je od 2012. do 2014. kupio građevinsko zemljište ukupne površine 27 851 m<sup>2</sup> u vrijednosti 607.175,00 kn. U 2012. zaključeno je 14 ugovora za ukupnu površinu 3 559 m<sup>2</sup> u vrijednosti 42.864,00 kn (za izgradnju ulice, putova, autobusnog stajališta i industrijske zone). U 2013. zaključeno je 18 ugovora za ukupnu površinu 1 330 m<sup>2</sup> u vrijednosti 71.348,00 kn (za izgradnju prometnice u poslovnoj zoni, rekonstrukciju ulice i cestovni pojas). U 2014. zaključena su 43 ugovora za ukupnu površinu 22 962 m<sup>2</sup> u vrijednosti 492.963,00 kn (za proširenje gradskog groblja, izgradnju prometnica, za sportsku zonu Lančić, izgradnju parkirališta, igrališta u Vuglovcu i Lukavcu). Kupoprodajna cijena ugovarana je ovisno o lokaciji, površini, kulturi zemljišta i namjeni od 2,00 kn do 111,77 kn. Kupnja zemljišta obavljena je u skladu s Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca.

Koncem 2014. Grad Ivanec je raspolagao sa 1 370 147 m<sup>2</sup> zemljišta, od čega se na izgrađeno građevinsko zemljište odnosi 1 260 658 m<sup>2</sup> (ceste, putovi, nogostupi, stajališta, okretništa, igrališta, groblja, parkirališta, društvena infrastruktura), a na neizgrađeno građevinsko zemljište 109 489 m<sup>2</sup> koje je namijenjeno za izgradnju komunalne i društvene infrastrukture (ceste, zone sporta i rekreacije, dječja i malonogometna igrališta, društveni domovi, groblje). Grad je 2014. obavio upis nerazvrstanih cesta u površini od 742 667 m<sup>2</sup> i kupio je zemljište površine 22 962 m<sup>2</sup>.

Koncem 2014. vrijednost imovine u pripremi iskazana je u iznosu 6.130.917,00 kn, a u okviru navedene imovine evidentirani su poslovni objekti, ceste i drugi građevinski objekti u pripremi čija izgradnja je započela od 2003. do 2014.

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

Također, predlaže 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. Državni ured za reviziju predlaže, u skladu s financijskim mogućnostima, poduzeti aktivnosti kako bi se investicije koje se vode kao imovina u pripremi završile, u cilju stavljanja objekata u funkciju za koju su namijenjeni.

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

Na koncu 2014. Grad Ivanec je imao 23 zaposlenika (17 u upravnim odjelima, dužnosnika, četvero na javnim radovima i zaposlenika na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za opće poslove i društvene djelatnosti. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (dvoje zaposlenika dio radnog vremena), 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 Lepoglava

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Lepoglava kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Grada je 65,89 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 16 naselja s 8 283 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, razvrstan je u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 87.696.706,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.832.041,00 kn ili 3,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 71.116.451,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 16.580.255,00 kn.

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

Tablica broj 10

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Lepoglave 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)	7.902.430,00	8.306.698,00	8.542.477,00
2.	Građevinski objekti	57.941.809,00	59.264.803,00	60.892.465,00
3.	Druga imovina	1.771.525,00	1.909.492,00	1.681.509,00
	Ukupno	67.615.764,00	69.480.993,00	71.116.451,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Lepoglave koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.865.229,00 kn ili 2,8 %, a koncem 2014. veća je za 1.635.458,00 kn ili 2,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 71.116.451,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 85,6 %, zemljište s 12,0 %, a druga imovina s 2,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, odmaralište, zgradu Grada, zgradu budućeg Muzeja čipke, Doma kulture i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige, umjetnička djela i ostale izložbene vrijednosti te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 20.875.343,00 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) nisu ostvareni.

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

Tablica broj 11

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja  
stanovima i zemljištem Grada Lepoglava za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Najam stanova	13.750,00	2.750,00	0,00
2.	Prodaja zemljišta	244.198,00	2.729,00	0,00
	Ukupno	257.948,00	5.479,00	0,00

Grad Lepoglava je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem u iznosu 263.427,00 kn.

Prema podacima Grada Lepoglave, na koncu 2014. raspolaže s deset poslovnih prostora, dva stana i 122 277 m<sup>2</sup> zemljišta.

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

Tablica broj 12

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	9	9	10
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	4 919	4 919	5 125
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	94	94	94
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	98 265	111 815	122 277

Tijekom promatranog razdoblja Grad Lepoglava je kupovao i prodavao zemljište te nasljeđivao nekretnine (ošasna imovina).

## 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 Lepoglave na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 8.542.477,00 kn, građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 60.892.465,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 11.366.270,00 kn ili 18,7 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine, kasnije Grada Lepoglave kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Ivanec te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane vrijednosti objekta (prostor matičnog ureda Višnjica dobiven od Županije u 2014., suvlasnički dio odmarališta Varaždin u Selcu), nekretnina koje su izgrađene prije konstituiranja Općine, odnosno Grada (ceste, parkirališta, groblje) te ošasna imovina. Iz navedenog je vidljivo da Grad Lepoglava 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. Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi (ošasna imovina).

Grad 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. Osim knjigovodstvenih evidencija u okviru aplikacije Imovina, Grad nema ustrojen registar imovine. Planira se izraditi ili nabaviti informatički program koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišno-knjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocrte, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju. U okviru knjigovodstvenih programa koristi se aplikacija (Imovina) koja omogućava evidentiranje dokumenata vezanih uz prijavu imovine, prodaju, rashod, nabavu, obračun ispravka vrijednosti, godišnji popis imovine i obveza.

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

Grad planira pokrenuti aktivnosti vezane za upis nekretnina u svom vlasništvu u zemljišnim knjigama i procjenjuje da je 80,0 % nekretnina Grada upisano u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada. Kao najveći problem ističu upis nerazvrstanih cesta, a za većinu njih treba provesti postupak uređenja zemljišnih knjiga što iziskuje znatne financijske troškove. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni, a Grad procjenjuje da je oko 90,0 % nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama i katastru usklađeno. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (zemljišne knjige i katastar) s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donijet.

Za potrebe Grada koristi se imovina u vlasništvu Republike Hrvatske (parkovne i zelene površine).

Grad je prethodnih godina od Republike Hrvatske zatražio imovinu na darovanje i/ili korištenje. Za osnivanje Muzeja čipke i smještaja muzejsko galerijskog sadržaja Grad je ugovorom o darovanju iz prosinca 2008. i dodatka iz 2012. dobio od Republike Hrvatske, Ministarstva pravosuđa, u vlasništvo nekretninu, odnosno 2. i 3. etažu površine 2 150,29 m<sup>2</sup>. Centar pavlina, u okviru kojeg bi bio i Muzej čipke, predviđeno je izgraditi na mjestu postojećeg objekta, a ukupna vrijednost projekta je 25.000.000,00 kn. U prvoj fazi proveden je arhitektonsko-urbanistički natječaj za izradu idejnog rješenja (vrijednost 422.767,54 kn), nakon toga predviđena je izrada glavnog i izvedbenog projekta te u kasnijim fazama (ovisno o izvorima financiranja) i ostale aktivnosti kroz koje će projekt zaživjeti. Predmetni prostori trenutno nisu uređeni sukladno svojoj namjeni i u njima je smješten stalni postav lepoglavske čipke. Koriste se jedino za vrijeme manifestacije Čipkarski festival (održavanje izložbe).

Republika Hrvatska je u 2010. priznala pravo vlasništva Gradu na nekretnini na kojoj je izgrađen društveni dom Višnjica, a koji je izgradila mjesna zajednica.

Za darovanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, u poduzetničkoj zoni Lepoglava, postupak je započet 2011. i do konca 2014. postupak dodjele nije završen (ugovor o darovanju zaprimljen je potkraj veljače 2015.).



Za pojedine nekretnine podnesci vezani uz zahtjeve za darovanje nekretnina upućeni su nadležnim državnim institucijama od 2001., tijekom rješavanja zahtjeva Grad je upućivao i nekoliko požurnica, a do obavljanja revizije nije riješeno.

Grad vodi parnični postupak radi utvrđenja prava vlasništva i trpljenja upisa kod Općinskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Ivancu, a vrijednost spora je 5.000,00 kn. Tuženik je Grad, u 2013. je donijeta nepravomoćna presuda, na presudu je izjavljena žalba tužitelja te se spis nalazi na Županijskom sudu u Varaždinu kao drugostupanjskom tijelu od studenog 2014. Na nekretninama u vlasništvu Grada nije upisana hipoteka.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Lepoglava 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 svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također se predlaže analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima programski povezati s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili. 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 Grada Lepoglave, 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, godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Grad navodi da mu je jedan od ciljeva izrada strategije upravljanja i raspolaganja imovinom, čemu će pristupiti aktivno, uz osiguravanje potrebnih financijskih sredstava za tu namjenu i administrativno-tehničkih kapaciteta.

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

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. Upravljanje i raspolaganje nekretninama utvrđeno je Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Lepoglave, Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Lepoglave i Odlukom o davanju na korištenje i upravljanje poslovnih prostora u vlasništvu Grada.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Lepoglave utvrđena je nadležnost i način postupanja tijela Grada Lepoglave u stjecanju, otuđenju, terećenju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada (prodaja, kupnja, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zakup ili najam zemljišta, služnost, pravo građenja i pravo dogradnje i nadogradnje, založno pravo, određivanje zemljišta za redovnu uporabu građevine te gospodarenje nekretninama kojima se koriste mjesni odbori).

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Lepoglave utvrđeno je zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada Lepoglave i pravnih osoba u njegovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika. Također je utvrđeno da se odredbe ove Odluke ne primjenjuju na one poslovne i druge prostore koje, za obavljanje svoje djelatnosti, koriste ili će koristiti tijela i upravne službe Grada Lepoglave, ustanove čiji je osnivač Grad Lepoglava, trgovačka društva koja su u cijelosti ili u pretežnom dijelu u vlasništvu Grada, tijela državne uprave i Varaždinske županije te iznimno neprofitne organizacije čija je isključiva djelatnost obavljanje humanitarnog rada i rada od općeg društvenog interesa (Crveni križ, vatrogasna zajednica i sl. organizacije), a Gradsko poglavarstvo ocijeni da je njihova djelatnost od interesa za Grad Lepoglavu. Utvrđeno je da odluku o davanju u zakup poslovnih i drugih prostora navedenim osobama, te o načinu, uvjetima i vremenu zakupa donosi Gradsko poglavarstvo.

Odlukom o davanju na korištenje i upravljanje poslovnih prostora u vlasništvu Grada utvrđen je način davanja na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada, kao i način davanja na korištenje i upravljanje poslovnih prostora u vlasništvu Grada.

Poslovni prostor se može dati na korištenje i upravljanje ustanovama kojih je osnivač Grad Lepoglava, udrugama građana koje promiču kulturne, športske, odgojne, humanitarne i slične aktivnosti, čija djelatnost predstavlja javnu potrebu i interes Grada Lepoglave, trgovačkim društvima koja su u cijelosti ili u pretežitom vlasništvu Grada Lepoglave, a poslovni prostor daje se na korištenje /i upravljanje bez naknade. Uvjeti pod kojima se prostor daje na korištenje /i upravljanje, utvrđuju se ugovorom o korištenju poslovnog prostora, odnosno Ugovorom o korištenju i upravljanju poslovnim prostorom, a o dodjeli poslovnog prostora na korištenje /i upravljanje, sukladno ovoj Odluci, odlučuje gradonačelnik. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju 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.

Akti o upravljanju i raspolaganju imovinom, koje donosi Gradsko vijeće, objavljuju se u službenom glasilu Varaždinske županije i 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 Lepoglave te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve vrste (oblike) upravljanja i raspolaganja imovinom, a koje će Grad navesti u planskim dokumentima (strategija, godišnji plan). Predlaže uskladiti Odluku o davanju na korištenje i upravljanje poslovnih prostora u vlasništvu Grada s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge.

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 Lepoglava je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s deset poslovnih prostora površine 5 124,78 m<sup>2</sup>, dva stana površine 94,3 m<sup>2</sup> i 122 277 m<sup>2</sup> 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. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od najma stanova u iznosu 16.500,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 246.927,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu zemljišta u iznosu 738.852,00 kn.

Grad Lepoglava je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa deset poslovnih prostora ukupne površine 5 124,78 m<sup>2</sup>. Za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi šest prostora površine 3 268,36 m<sup>2</sup>, dva prostora površine 1 688,43 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Grada (knjižnica) i trgovačko društvo u vlasništvu, jedan prostor površine 149,52 m<sup>2</sup> udruga, a jedan prostor površine 18,47 m<sup>2</sup> koriste drugi subjekti (tijela državne uprave).

Odlukom Gradskog poglavarstva od travnja 2009., trgovačkom društvu u vlasništvu, dana je na upravljanje zgrada Doma kulture. Uloga poslovanja navedene tvrtke je pružanje infrastrukturne podrške kulturnim i turističkim subjektima te služeći kao veza između tražitelja i pružatelja usluga u stvaranju konkretnih turističkih proizvoda regije. U sklopu zgrade Doma kulture smještena je višenamjenska dvorana za održavanje kongresa, konferencija i koncerata te poslovni prostori koji se daju u zakup privatnim poduzetnicima, udrugama s područja grada i drugim zainteresiranim subjektima.

Tu se nalazi i Gradska knjižnica i čitaonica, Euro-info točka Europske unije te niz drugih manjih sadržaja. Ugovorom je pravo upravljanja dano za 1 706,18 m<sup>2</sup>, pravo upravljanja i korištenja za 62,16 m<sup>2</sup>, dok je pravo korištenja zadržano za 534,51 m<sup>2</sup>. Utvrđeno je da tvrtka u svoje ime i za svoj račun daje na korištenje, u zakup ili najam poslovne prostore radi pokrivanja troškova upravljanja (održavanje zgrade, opreme i uređaja u funkcionalnom stanju). Za korištenje poslovnih prostora ne plaća naknadu Gradu.

Grad je u ožujku 2009. s Gradskom knjižnicom zaključio ugovor o korištenju poslovnog prostora u prizemlju i katu zgrade Doma kulture površine 454,60 m<sup>2</sup>, kojim su uređena međusobna prava i obaveze. Ugovorom je utvrđeno da korisnik ne plaća naknadu.

Poslovni prostor površine 18,47 m<sup>2</sup> koristi se za poslove gerontoslužbe i za projekt Ministarstva unutarnjih poslova (Policajac u zajednici), a koristi se bez naknade.

Poslovni prostori trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Grada, proračunskom korisniku Grada i proračunskim korisnicima državnog proračuna dani su na korištenje bez plaćanja naknade, sukladno odluci o davanju na korištenje i upravljanje poslovnih prostora u vlasništvu Grada. Zaključeni su ugovori, a režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Grad je 1998. na temelju odluke gradskog vijeća i ugovora iz travnja 1999. ustupio Zajednici sportskih udruga pravo upravljanja, korištenja i održavanja sportskim objektima. Ustupljen je dio nekretnine (rekreacijski centar) površine 149,52 m<sup>2</sup>.

U 2012. i 2013. ostvareni su prihodi od najma dva stana u iznosu 16.500,00 kn, dok u 2014. nisu ostvareni. Jedan stan je dan u najam zaštićenom najmoprimcu, a jedan sa slobodno ugovorenom najamninom u skladu s aktima.

Grad je na temelju javnog natječaja i odluke Gradskog vijeća u 2012. zaključio dva ugovora o prodaji zemljišta u poduzetničkoj zoni. Za nekretninu površine 1 137 m<sup>2</sup> ugovorena je cijena u protuvrijednosti 5 685 EUR. Za drugu nekretninu površine 2 365 m<sup>2</sup> ugovorena je cijena u protuvrijednosti 23 650 EUR. Za obje nekretnine u ugovoru je navedeno da služe za proširenje proizvodnog objekta i nastavljanja dosadašnje djelatnosti.

Grad Lepoglava je od 2012. do 2014. kupio građevinsko zemljište ukupne površine 32 061 m<sup>2</sup> u vrijednosti 746.901,00 kn (za igralište, poslovnu zonu, autobusno ugibalište, izgradnju ulice, izgradnju mosta te kod crkve u Višnjici). Kupoprodajna cijena ugovarana je ovisno o lokaciji, površini, kulturi zemljišta i namjeni od 10,00 kn do 50,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je u skladu s odredbama Statuta i Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Lepoglave.

Koncem 2014. Grad Lepoglava je raspolagao sa 122 277 m<sup>2</sup> zemljišta. Grad 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 Grad upravlja i raspolaze (za obavljanje funkcije lokalne samouprave koja je utvrđena zakonom, za obavljanje funkcije koju utvrdi predstavničko tijelo prema prioritetima, za ostvarivanje prihoda) te načine izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Također predlaže ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. 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 djelokruga Grada i drugo).

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

Koncem 2014. Grad Lepoglava je imao 24 zaposlenika (devet u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, deset na javnim radovima i četiri zaposlenika na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane za 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. Poslove upravljanju i raspolaganju imovinom obavlja jedna osoba (dio radnog vremena), a prema Pravilniku o unutarnjem redu navedeni poslovi su u nadležnosti pročelnika.

## Grad Ludbreg

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Ludbreg kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Grada je 68,3 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 13 naselja s 8 478 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, spada u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 288.287.553,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 147.102.182,300 kn ili 104,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 241.100.737,00 kn i financijsku u iznosu 47.186.816,00 kn.

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

Tablica broj 13

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Ludbrega 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)	25.665.390,00	36.392.261,00	181.449.746,00
2.	Građevinski objekti	53.230.988,00	53.898.847,00	55.756.484,00
3.	Imovina u pripremi	2.251.014,00	2.251.014,00	2.251.014,00
4.	Druga imovina	881.602,00	1.127.535,00	1.643.493,00
	Ukupno	82.028.994,00	93.669.657,00	241.100.737,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Ludbrega koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 11.640.663,00 kn ili 14,2 %, a koncem 2014. veća je za 147.431.080,00 kn ili 157,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 241.100.737,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje sa 75,3 %, građevinski objekti s 23,1 %, imovina u pripremi s 0,9 % i druga imovina s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Grada i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na društveni dom u Selniku, Pil Svetog Trojstva i društveni dom u Vinogradima Ludbreškim, a druge imovine na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige, umjetnička djela i druge izložbene vrijednosti te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 21.958.459,00 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 352.485,00 kn, što čini 1,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 14

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	1.357.500,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	340.552,00	298.352,00	327.579,00
3.	Najam stanova	560,00	0,00	2.342,00
4.	Prodaja zemljišta	96.881,00	21.524,00	22.564,00
	Ukupno	437.993,00	1.677.376,00	352.485,00

Grad Ludbreg je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.467.854,00 kn.

Prema podacima Grad Ludbrega, na koncu 2014. Grad raspolaže s 44 poslovna prostora, jednim stanom te 564 980 m<sup>2</sup> zemljišta.

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

Tablica broj 15

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Ludbrega 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	45	44	44
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	10 342	10 342	10 342
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	73	73	73
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	541 476	541 869	564 980

Grad Ludbreg je u 2013. prodao jedan poslovni prostor.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Ludbrega na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 181.449.746,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 55.756.484,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 44.016.720,00 kn ili 78,9 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Ludbrega kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Ludbreg te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama evidentirane su sve nerazvrstane ceste, osim za dvije katastarske općine gdje katastar i zemljišne knjige vode različite brojeve čestica te je u zemljišnim knjigama otežana identifikacija pojedine katastarske čestice. Upis takvih čestica kao vlasništvo Grada je moguće jedino na način da se za svaku pojedinu cestu izvrši geodetska snimka izvedenog stanja i da se na temelju snimke pokrene sudski ispravni postupak. Grad procjenjuje da je od ukupne imovine više od 95,0 % čestica upisano u zemljišnim knjigama.

Grad Ludbreg 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.



Grad Ludbreg je ustrojio registar imovine koji sadrži broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva te vrijednost imovine.

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

Grad je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavio zahtjev za darovanje zgrade suda (prvog kata) u listopadu 2012., a stana (za poslovni prostor) i bakine hiže (izložbeni prostor i turistička atrakcija prikaza etno kuće i baštine s početka 20. stoljeća) u listopadu 2014. Državni ured za upravljanje državnom imovinom i Grad zaključili su ugovor o dodjeli nekretnina na korištenje na razdoblje od listopada 2013. do listopada 2016. prema kojem će se zgrada suda koristiti za potrebe obavljanja djelatnosti Gradske knjižnice i čitaonice, Pučkog otvorenog učilišta i osnovne glazbene škole. Odgovor navedenog ureda na ostale zahtjeve nije zaprimljen. Grad je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavio ponovni zahtjev za darovanje zgrade suda u veljači 2014. te navodi da darovanjem predmetne nekretnine za potrebe obavljanja djelatnosti Gradske knjižnice i čitaonice, Pučkog otvorenog učilišta i osnovne glazbene škole bi se ostvario projekt od općeg javnog interesa s obzirom da na području Grada ne postoji drugi adekvatni prostor za njihov smještaj. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Na dio nekretninama koje su u vlasništvu Grada su upisane hipoteke i vode se sudski sporovi za nekretnine. Jedan spor iz 2008. za uknjižbu suvlasničkog prava, dva spora iz 2009. radi smetanja posjeda, spor iz 2010. radi smetanja posjeda te spor iz 2012. za povrat zemljišta. Ošasna imovina nije vrijednosno značajna.

Državni ured za reviziju predlaže, za manji dio imovine koji nije evidentiran u poslovnim knjigama, poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti ustroja i vođenja registra 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 donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Također se predlaže analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima programski povezati s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili.

#### **- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom.

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Ludbrega, 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 Ludbreg je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te stanove u najam. Grad je prodavao i kupovao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Ludbrega odnosno Odlukom o zakupu poslovnog prostora na području grada Ludbrega, Odlukom o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Ludbrega i Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u zgradi u Ulici Petra Zrinskog broj 33 kojom se uređuju zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u navedenoj zgradi.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora na području Grada Ludbrega su utvrđeni uvjeti zakupa poslovnog prostora, postupak zasnivanja zakupa, ugovor o zakupu i prestanak zakupa. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada 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 upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Ludbrega je uređen postupak, uvjeti i mjerila za prodaju i zamjenu nekretnina, zasnivanje prava zaloge, služnosti i građenja na nekretninama, osnivanje i prestanak svojstva javnog dobra na nekretninama te preuzimanje nekretnina, najam stanova, zakup neizgrađenog građevinskog i poljoprivrednog zemljišta radi poljoprivredne obrade, zakup javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje kioska i davanje javne površine na privremeno korištenje. Na odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, opći propisi obveznog prava te drugi propisi.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u zgradi u Ulici Petra Zrinskog broj 33 se uređuju zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u zgradi te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika. Prema Odluci poslovni prostori prvenstveno će se koristiti za rad političkih stranaka koje djeluju samostalno ili kao ustrojstveni ili organizacijski oblici političkih stranaka na području Grada i za rad nezavisnih lista koje imaju vijećnike u gradskom vijeću.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasilu i 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 Ludbrega, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

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 Ludbreg je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 44 poslovna prostora površine 10 342 m<sup>2</sup>, jednim stanom površine 73 m<sup>2</sup> i 564 980 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje poslovnog prostora 1.357.500,00 kn, zakupa poslovnog prostora 966.483,00 kn, najma stanova u iznosu 2.902,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 140.969,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 805.022,00 kn.

Grad Ludbreg je u 2013. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i u skladu s odredbama Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada, prodao nekretninu (odmaralište) ukupne površine 393 m<sup>2</sup>. Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u listopadu 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 1.357.500,00 kn.

Grad Ludbreg je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 44 poslovna prostora ukupne površine 10 342 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostor površine 632 m<sup>2</sup> koristi Grad za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 324 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u većinskom vlasništvu Grada na temelju zaključenog ugovora, bez ugovorene zakupnine, jedan poslovni prostor površine 505 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Grada bez zaključenog sporazuma, jedan poslovni prostor površine 600 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave (ugovor o naknadi zajedničkih izdataka nastalih korištenjem poslovnog prostora u poslovnoj zgradi u Ludbregu, Trg Svetog Trojstva 14), a jedan poslovni prostor površine 4 651 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik državnog proračuna na temelju zaključenog ugovora bez ugovorene zakupnine, šest poslovnih prostora površine 116 m<sup>2</sup> koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine (7,00 kn/m<sup>2</sup>) na temelju Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u zgradi u Ulici Petra Zrinskog broj 33, 18 poslovnih prostora površine 2 148 m<sup>2</sup> koriste udruge (pet poslovnih prostora površine 1 458 m<sup>2</sup> bez plaćanja zakupnine), devet poslovnih prostora površine 1 261 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a šest poslovnih prostora površine 104 m<sup>2</sup> je prazno.

Poslovni prostor površine 505 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Grada (Dječji vrtić) bez zaključenog sporazuma o uvjetima korištenja. Režijske troškove plaća korisnik poslovnog prostora.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora na području grada Ludbrega, Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Ludbrega i Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u zgradi u Ulici Petra Zrinskog broj 33, dano je u 2013. i ranijih godina putem javnog natječaja u zakup devet poslovnih prostora površine 1 261 m<sup>2</sup>, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 20.102,00 kn.

Udruge koriste 18 poslovnih prostora površine 2 148 m<sup>2</sup> od čega pet poslovnih prostora površine 1 458 m<sup>2</sup> bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Grad je bez naknade povremeno davao na korištenje prostorije društvenih domova (14 domova), vatrogasnoj zajednici. Korištenje je odobravano, a Grad nije donio posebnu odluku kojom bi uredio uvjete i način korištenja društvenih domova.

Od 2012. do konca 2014. je prodao devet građevinskih zemljišta ukupne površine 2 505 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada i u skladu s Rješenjem o ukidanju svojstva javnog dobra. Navedeno Rješenje je doneseno povodom pojedinačnih zahtjeva mještana za sređivanje imovinsko-pravnih odnosa, kojim je gradonačelnik ovlašten na zaključivanje ugovora o prodaji sa svim osobama koji posjeduju, koriste ili imaju sagrađene objekte na javnom dobru odnosno u vlasništvu Grada. Ugovori o kupoprodaji su zaključeni 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 76.162,00 kn uz procjenu ovlaštenoga procjenitelja. U navedenom razdoblju Grad je kupio šest građevinskih zemljišta ukupne površine 8 366 m<sup>2</sup>. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 805.022,00 kn uz procjenu ovlaštenoga procjenitelja. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je u gospodarskoj zoni, za proširenje groblja te za potrebe izgradnje srednje škole.

Koncem 2014. Grad Ludbreg je raspolagao s 564 980 m<sup>2</sup> zemljišta. Grad nema podatke o izgrađenosti zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže zaključivanje sporazuma o uvjetima korištenja poslovnog prostora s proračunskim korisnikom.

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

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

Na koncu 2014. Grad Ludbreg je imao 28 zaposlenih (19 u upravnom odjelu, dužnosnika i osam zaposlenika na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane za 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. Poslove upravljanju i raspolaganju imovinom obavljaju tri zaposlenika, a prema Pravilniku o unutarnjem redu navedeni poslovi su u nadležnosti voditelja odsjeka za prostorno uređenje, komunalne poslove i urbanizam i savjetnika za imovinsko pravna pitanja.

## Grad Novi Marof

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđen je Grad Novi Marof kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Grada je 111,75 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 23 naselja s 13 246 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti spada u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 110.336.954,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.988.529,00 kn ili 1,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 85.623.689,00 kn i financijsku u iznosu 24.713.265,00 kn.

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

Tablica broj 16

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Novi Marof 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)	15.590.434,00	14.916.171,00	12.053.566,00
2.	Građevinski objekti	71.518.074,00	69.870.640,00	70.504.368,00
3.	Imovina u pripremi	1.141.800,00	1.413.806,00	1.228.558,00
4.	Druga imovina	1.074.849,00	1.468.261,00	1.837.197,00
	Ukupno	89.325.157,00	87.668.878,00	85.623.689,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Novi Marof koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.656.279,00 kn ili 1,9 %, a koncem 2014. manja je za 2.045.189,00 kn ili 2,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 85.623.689,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 82,3 %, zemljište s 14,1 %, druga imovina s 2,2 % i imovina u pripremi s 1,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Grada (prvi kat) i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenje i opremu, knjige umjetnička djela i druge izložbene vrijednosti, višegodišnje nasade te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na izgradnju odlagališta otpada i kolektora industrijske zone.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 17.473.162,00 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 414.098,00 kn, što čini 2,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 17

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	118.374,00	106.154,00	119.029,00
2.	Prodaja stanova	155.000,00	0,00	0,00
3.	Najam stanova	1.968,00	1.400,00	0,00
4.	Prodaja zemljišta	15.375,00	629.877,00	268.669,00
5.	Zakup zemljišta	36.626,00	72.053,00	26.400,00
	Ukupno	327.343,00	809.484,00	414.098,00

Grad Novi Marof je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.550.925,00 kn.

Prema podacima Grada Novi Marof, na koncu 2014. Grad raspolaže s 37 poslovnih prostora, dva stana te 547 208 m<sup>2</sup> zemljišta.

U tablici broj 18 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Grada Novi Marof od 2012. do 2014.

Tablica broj 18

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Novi Marof 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	32	37	37
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	5 458	5 538	5 538
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	120	127	127
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	607 859	592 379	547 208

Ranijih godina državna uprava je koristila pet prostora, koje je Grad kasnije dao u zakup.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Novi Marof na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 12.053.566,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 70.504.368,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 30.938.752,00 kn ili 43,9 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Novi Marof kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Novi Marof te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu upisani pojedini poslovni prostori koje koriste mjesni odbori (Podrute, Mađarevo) zbog problema u postupcima etažiranja koji su započeti, ali nisu završeni. Nisu upisane pojedine nerazvrstane ceste, jer u gradskom proračunu treba osigurati sredstva za geodetsko snimanje stanja i geodetske elaborate. Aktivnosti za upis se provode za pojedinačne nekretnine. Grad procjenjuje da je od ukupne imovine 80,0 % čestica upisano u zemljišnim knjigama.

Grad Novi Marof 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. Grad Novi Marof 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 kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja.

U siječnju 2011. Državni ured za upravljanje državnom imovinom prenio je u vlasništvo Grada zemljište površine 72 544 m<sup>2</sup> (vrijednost imovine 2.176.320,00 kn), na temelju ugovora o darovanju u svrhu izgradnje poduzetničke zone Moždenec i zemljište površine 54 305 m<sup>2</sup> (vrijednost imovine 1.629.150,00 kn) za izgradnju poduzetničke zone Oštrice. Grad je u studenome 2014. dostavio zahtjev navedenom uredu za darovanje poslovnog prostora u zgradi mješovite uporabe (stambeno-poslovnoj), ukupne površine 52,95 m<sup>2</sup> koje bi koristio za vlastite potrebe i za potrebe udruga koje obavljaju neprofitne djelatnosti. Odgovor nije zaprimljen.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Grada nisu upisane hipoteke. Upravni postupak s fizičkom osobom se vodi za oduzeto iz posjeda i korištenje građevinskog zemljišta (visina naknade i troškovi su nepoznati, spor traje od 1988.). Parnični postupci se vode radi utvrđivanja prava vlasništva na nekretninama, vrijednost spora 300.000,00 kn (spor traje od 2007.) te radi isplate sredstava od prodaje stanova za konvertibilne devize, vrijednost spora 166.285,00 kn (spor traje od 2003.).

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Novi Marof 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 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 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). Predlaže se analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima programski povezati s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili. U svrhu unaprjeđenja 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 Grada Novi Marof, 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 Novi Marof je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Grad je prodavao stanove (kuću) i građevinsko zemljište te kupovao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i stanovima utvrđeni su internim aktima Grada Novi Marof, odnosno Odlukom o davanju u najam stanova i Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora.

Odlukom o davanju u najam stanova utvrđeni su uvjeti, mjerila te postupak davanja u najam stanova.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisani su uvjeti i postupak javnog natječaja, zaključivanje i sadržaj ugovora o zakupu, kriteriji za određivanje početne visine zakupnine za poslovni prostor, održavanje i rekonstrukcija prostora, prestanak zakupa te kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Grada.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Novi Marof, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

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 Novi Marof je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 37 poslovnih prostora površine 5 538 m<sup>2</sup>, dva stana površine 127 m<sup>2</sup> i 547 208 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta.

Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 343.557,00 kn, najma stanova u iznosu 3.368,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 135.079,00 kn, prodaje stanova (kuće) u iznosu 155.000,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 913.921,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 215.160,00 kn.

Grad Novi Marof je od 2012. do 2014. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodao nekretninu ukupne površine 1 703 m<sup>2</sup> (u naravi kuća i dvorište). Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u listopadu 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 155.000,00 kn.

Grad Novi Marof je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 37 poslovnih prostora ukupne površine 5 538 m<sup>2</sup>, od kojih dva poslovna prostora površine 439 m<sup>2</sup> koristi Grad za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 155 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u većinskom vlasništvu Grada na temelju sporazuma, bez naknade, jedan poslovni prostor površine 1 154 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Grada, jedan poslovni prostor površine 1 455 m<sup>2</sup> koristi Pučko otvoreno učilište na temelju sporazuma, bez naknade, dva poslovna prostora površine 272 m<sup>2</sup> koriste tijela i proračunski korisnici državnog proračuna na temelju ugovora, bez naknade, četiri poslovna prostora površine 53 m<sup>2</sup> koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine (od 3,66 kn do 8,33 kn po m<sup>2</sup>) na temelju provedenog natječaja i zaključenih ugovora, 16 poslovnih prostora površine 823 m<sup>2</sup> koriste udruge (devet poslovnih prostora površine 640 m<sup>2</sup> koriste bez plaćanja zakupnine), šest poslovnih prostora površine 683 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a četiri poslovna prostora površine 504 m<sup>2</sup> su prazna.

Jedan poslovni prostor površine 1 154 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Grada bez zaključenog sporazuma kojim bi se utvrdila međusobna prava i obveze. Odluku o uvjetima korištenja navedenog poslovnog prostora donijelo je Gradsko poglavarstvo u kolovozu 2002.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora, dano je u 2013. i ranijim godinama, putem javnog natječaja u zakup šest poslovnih prostora ukupne površine 683 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 13.365,00 kn (od 7,00 kn do 42,00 kn po m<sup>2</sup>).

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

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

Grad je bez naknade dao na korištenje prostorije društvenih domova (dva doma), dobrovoljnom vatrogasnom društvu na temelju Sporazuma o davanju na korištenje prostora u društvenom domu. Grad nije donio posebnu odluku kojom bi uredio uvjete i način korištenja društvenih domova.

Grad Novi Marof je od 2012. do 2014. prodao pet građevinskih zemljišta ukupne površine 8 151 m<sup>2</sup> u svrhu formiranja neizgrađene građevinske čestice u skladu s detaljnim planom uređenja i Parcelacijskim elaboratom. Prodaja zemljišta je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 913.921,00 kn uz procjenu ovlaštenoga procjenitelja.

U navedenom razdoblju Grad je kupio dva građevinska zemljišta ukupne površine 3 472 m<sup>2</sup> radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na obnovi državne ceste i proširenju groblja. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 191.076,00 kn, uz procjene ovlaštenoga procjenitelja.

Koncem 2014. Novi Marof je raspolagao s 547 208 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Grad 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 zaključivanje sporazuma o uvjetima korištenja poslovnog prostora s proračunskim korisnikom. 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 raspolaze i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo) te se predlaže donijeti odluku kojom bi se uredili uvjeti i način korištenja društvenih domova.

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

Na koncu 2014. Grad Novi Marof je imao 16 zaposlenih (13 u upravnim odjelima, dužnosnika i dva zaposlenika na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru Upravnog odjela za prostorno uređenje, stambeno-komunalne i imovinsko pravne poslove Grada.

Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (jedan zaposlenik), 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 Varaždin

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Varaždin kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Grada je 59,46 km<sup>2</sup>, a obuhvaća deset naselja s 46 946 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti lokalnih jedinica, razvrstan je u četvrtu skupinu čiji je indeks razvijenosti između 100,0 % i 125,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 1.273.510.869,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 26.291.307,00 kn ili 2,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 935.605.333,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 337.905.536,00 kn.

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

Tablica broj 19

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Varaždina 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)	248.810.292,00	259.242.333,00	263.837.875,00
2.	Građevinski objekti	212.717.030,00	681.959.684,00	653.798.837,00
3.	Imovina u pripremi	10.578.193,00	10.378.885,00	10.603.790,00
4.	Druga imovina	9.928.232,00	11.393.815,00	7.364.831,00
	Ukupno	482.033.747,00	962.974.717,00	935.605.333,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Varaždina koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 480.940.970,00 kn ili 99,8 %, a koncem 2014. manja je za 27.369.384,00 kn ili 2,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 935.605.333,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 69,9 %, zemljište s 28,2 %, imovina u pripremi s 1,1 % i druga imovina s 0,8 %. 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 bivše Sinagoge (Olimpijski muzej), objekte za skladištenja komunalnog otpada (Brezje), projekte za grobnu kuću i sportsku dvoranu (dio koji je financiran iz Grada), a vrijednost druge imovine na postrojenje i opremu, prijevozna sredstva, knjige, umjetnička djela i ostale izložbene vrijednosti, višegodišnje nasade te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 221.663.404,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 7.692.915,00 kn, što čini 3,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 20

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	3.853.951,00	4.381.905,00	4.212.435,00
2.	Prodaja stanova	651.186,00	503.966,00	724.855,00
3.	Najam stanova	545.030,00	575.802,00	528.910,00
4.	Prodaja zemljišta	356.260,00	4.052.169,00	797.500,00
5.	Zakup zemljišta	682.156,00	600.019,00	697.022,00
6.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	717.193,00	717.193,00	732.193,00
	Ukupno	6.805.776,00	10.831.054,00	7.692.915,00

Grad Varaždin je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 25.329.745,00 kn.

Prema podacima Grada Varaždina, na koncu 2014. Grad raspolaže sa 152 poslovna prostora i 364 stana.

U tablici broj 21 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova prema podacima Grada Varaždina od 2012. do 2014.

Tablica broj 21

Broj i površina poslovnih prostora i stanova  
Grada Varaždina 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	148	150	152
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	19 868	20 558	22 840
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	338	336	364
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	17 082	16 967	18 420
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	-	-	-

Povećanje broja poslovnih prostora se odnosi na povrat jednog darovanog poslovnog prostora i poslovne prostore koji nisu bili evidentirani kao poslovni prostori, smanjenje broja stanova tijekom 2013. odnosi se na isknjiženje dva stana zbog denacionalizacije, a povećanje broja stanova na kupnju 28 stanova tijekom 2014.

Grad Varaždin i Javna ustanova Gradski stanovi, kao tužitelji, vode četiri sudska spora pred Trgovačkim sudom u Varaždinu ukupne vrijednosti 62.231.096,00 kn. Sporovi su u tijeku. Tužba radi djelomičnog raskida Sporazuma o kupoprodaji nekretnina za izgradnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje na lokaciji Vilka Novaka - II faza, podnesena je u studenome 2011. protiv jednog trgovačkog društva.

Protiv istog trgovačkog društva podnesena je u studenome 2012. tužba radi utvrđivanja ništetnosti Ugovora o kupoprodaji i zamjeni nekretnina i uspostave ranijeg zemljišno knjižnog stanja. Radi utvrđivanja ništetnosti Ugovora i dodatka ugovoru o zajedničkoj suradnji na projektu društveno poticane stanogradnje na lokacija Banfica I i II te ugovora o kupoprodaji nekretnine, livade Banfica, površine 10 737 m<sup>2</sup> podnesena je tužba u siječnju 2013. protiv istog trgovačkog društva i povezanog trgovačkog društva. Protiv drugog trgovačkog društva podnesena je u svibnju 2014. tužba radi utvrđivanja ništavosti Sporazuma o kupoprodaji nekretnina za izgradnju stanova po programu društveno poticane stanogradnje na lokaciji Vilka Novaka - II faza.

Trgovačko društvo koje je otkupilo potraživanje (tuženog) trgovačkog društva od Grada u iznosu 31.350.500,00 kn, podnijelo je zajedno s istim (tuženim) trgovačkim društvom u listopadu 2011. tužbu radi naplate potraživanja (za navedeno potraživanje Grad je podnio tužbu radi utvrđivanja ništetnosti ugovora). Drugo trgovačko društvo podnijelo je u veljači 2014. tužbu radi naplate potraživanja u iznosu 14.456.223,84 kn (za navedeno potraživanje Grad je podnio tužbu radi utvrđivanja ništavosti Sporazuma o kupoprodaji nekretnina za društveno poticanu stanogradnju). Navedeni sporovi su u tijeku.

## **Nalaz i preporuke**

### **- Evidencije o nefinancijskoj imovini**

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

U poslovnim knjigama Grada Varaždina na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 263.837.875,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 653.798.837,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 126.969.122,00 kn ili 19,4 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Varaždina kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše Općine Varaždin te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi.



U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine nekretnine (građevinski objekti i zemljište). Nisu evidentirani pripadajući dio zgrade odmarališta i zemljište u Selcu. Grad Varaždin 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. Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena je vrijednost imovine.

U zemljišnim knjigama nije upisano vlasništvo Grada za pojedine nekretnine koje pripadaju ili trebaju pripadati Gradu. Na Općinskom sudu se provodi sređivanje zemljišnih knjiga i katastra za Grad Varaždin. Aktivnosti za upis nekretnina se provode na način da službenici Grada aktivno sudjeluju na Općinskom sudu u fazi izlaganja katastarskog operata i sastavljanja zemljišno knjižnih izvadaka. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa nije donesen, međutim u tijeku je provedba upisa vlasništva svih nerazvrstanih cesta na području Grada u zemljišne knjige. Pojedine nekretnine koje pripadaju ili trebaju pripadati Gradu nisu u katastru upisane kao posjed Grada, dio nekretnina upisan je na pravne prednike te je u tijeku postupak sređivanja posjeda u katastru. Podaci u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni za katastarske općine gdje je provedena nova izmjera.

Grad Varaždin je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Za pojedina ulaganja u građevinske objekte Grad nije povećao vrijednost imovine na kojoj je ulaganje obavljeno, već je evidentirano kao zasebna imovina. Vrijednosti zemljišta i stanova evidentirana u glavnoj knjizi i analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nisu usklađene. U glavnoj knjizi evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 263.837.875,00 kn, a u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji u iznosu 245.643.095,00 kn ili za 18.940.780,00 kn manje. Također i vrijednost stanova je u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji evidentirana u iznosu manjem za 8.740.410,00 kn od evidentiranih u glavnoj knjizi, jer stanovi nabavljeni koncem 2014. nisu evidentirani.

Obavljen je popis imovine i obveza. Popisne liste su u obliku slobodnih listova. Nefinancijska imovina je popisana količinski, a zatim količinski i vrijednosno. Izvješćem povjerenstva za popis nije utvrđena ukupna vrijednost popisane nefinancijske imovine, niti vrijednost pojedine vrste nefinancijske imovine primjerice zemljišta, stambenih objekata, poslovnih objekata, cesta i ostalih građevinskih objekata. Također nije utvrđena razlika između stanja dugotrajne nefinancijske imovine evidentirane u poslovnim knjigama i stanja utvrđenim popisom.

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 (zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad je ustrojio registar imovine ali ne sadrži sve podatke propisane Uredbom o registru državne imovine. Registar imovine Grada je baza podataka povezana s Geografsko informacijskim sustavom Grada, ima uspostavljene direktne veze prema zemljišnoj knjizi i katastru, omogućava evidenciju imovine s pripadajućim podacima o korištenju (zakup, najam, korištenje, pravo građenja), fotografijama, tehničkom dokumentacijom, ulaganjima i troškovima po svakoj jedinici imovine. U registar imovine nisu uvedene sve nekretnine.

Gradu Varaždinu je Republika Hrvatska darovala i prodala zemljište ukupne površine 1 246 300 m<sup>2</sup> za potrebe razvoja poduzetničkih zona.

Na nekretnini u vlasništvu Grada (Stadion Varteks) upisano je založno pravo u prosincu 2010. u iznosu 8.000.000,00 kn s kamatama i svim ostalim potraživanjima u korist poslovne banke, radi kredita sportskom klubu.

Grad Varaždin se prijavio na natječaj Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom te iskazao interes za projekt „Optujska“ koji se sastoji od dijela bivše vojarne i zemljišta površine 128 980 m<sup>2</sup>. Istim zahtjevom iskazali su interes za cjelokupni prostor bivše vojarne, vojni poligon i vojnu ekonomiju ukupne površine 1 129 000 m<sup>2</sup> i bivša vojna skladišta („Pri beli kipi“) koja se nalaze na zemljištu ukupne površine 95 305 m<sup>2</sup>. U projektu 200 Grad Varaždin je iskazao interes za stanove koji nisu procijenjeni u postupku pretvorbe i privatizacije, a koji nisu prodani nositeljima stanarskog prava te se na temelju članka 49. Zakona o upravljanju državnom imovinom smatraju državnom imovinom i poslovne prostore koji su postali državno vlasništvo na temelju Zakona o naknadi za oduzetu imovinu.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Varaždin upravlja i raspolaze 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 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 u Izvještaju o rezultatima popisa utvrditi vrijednost imovine obuhvaćene popisom, razlike u odnosu na poslovne knjige te zakonskom predstavniku predložiti način rješavanje viškova ili manjkova. Na temelju odluke zakonskog predstavnika uskladiti stanje nefinancijske imovine sa stvarnim stanjem na računima u glavnoj knjizi i u analitičkom knjigovodstvu. Predlaže ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine na način da daje podatke o vrsti, količini i vrijednosti nefinancijske imovine, odnosno za vrijednost ulaganja povećati vrijednost dugotrajne nefinancijske imovine na kojoj je ulaganje izvršeno (objediniti nabavljenu nefinancijsku imovinu s ulaganjem na istoj, odnosno spojiti sve inventarske brojeve koji se odnose na istu cjelinu). 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). Predlaže se analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima programski povezati s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili. 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 Grada Varaždina, 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 Varaždin je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup, na korištenje bez naknade, stanove u najam te zemljište u zakup. Grad je prodavao i kupovao zemljište i stanove.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Varaždina odnosno Odlukom o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada, Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Grada, Odlukom o zakupu i korištenju poslovnih prostora i Pravilnikom o najmu stanova.

Odlukom o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada je uređeno stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama (osim davanja u najam stanova i zakup poslovnih prostora), provođenje natječaja za prodaju nekretnina, provođenje natječaja za davanje u zakup zemljišta te ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama. Gradsko vijeće donosi odluke o darovanju nekretnina.

Gradonačelnik donosi odluke o stjecanju, otuđivanju i zamjeni nekretnina čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju, otuđivanju i zamjeni nekretnina, a najviše do 1.000.000,00 kn, dok iznad navedenog iznosa odluke donosi Gradsko vijeće. Nekretninama se može raspolagati na temelju javnog natječaja i uz naknadu po tržišnoj cijeni, odstupajući od toga kada je Zakonom ili ovom odlukom izričito propisano. Kada je Grad zainteresiran za određenu nekretninu primijenit će se postupak izravne pogodbe vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnine. Zamjena nekretnina, kao način stjecanja i istovremeno otuđivanje nekretnina, provodi se prvenstveno na temelju javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene. Tržišnom cijenom smatra se najviša ponuđena cijena u postupku natječaja, a tržišnu cijenu u slučaju raspolaganja nekretninom izravnom pogodbom određuje, odnosno prihvaća nadležno tijelo uz prethodno pribavljeno mišljenje sudskog vještaka odgovarajuće struke ili Porezne uprave, polazeći od cijene koje se može postići u postupku natječaja za nekretninu sličnih karakteristika. Dijelovi trgova, ulica i javnih površina mogu se dati u zakup samo ako se time bitno ne narušava temeljna namjena tih prostora. Javna površina uz poslovni prostor može se dati u zakup korisniku poslovnog prostora izravnom pogodbom uz prihvaćanje određenog iznosa zakupnine. Odlukom su određeni rokovi plaćanja, provođenje natječaja za prodaju nekretnina (javno nadmetanje i javno prikupljanje zatvorenih pisanih ponuda), sadržaj natječaja, provođenje natječaja za davanje u zakup javnih i drugih zemljišnih površina, ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama (služnosti, pravo građenja i založnog prava).

Odlukom o prodaji stanova u vlasništvu Grada je određeno koji stanovi se mogu prodati, dokumentaciju koju treba dostaviti najmoprimac te način utvrđivanja cijene stana. Plaćanje je utvrđeno jednokratno uz popust ili na rok do 20 godina uz nepromjenjivu kamatu 4,0 % godišnje te upis založnog prava za iznos cijene stana i kamate.

Odlukom o zakupu i korištenju poslovnih prostora utvrđeni su uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te visina početnih iznosa zakupnine u bodovima (vrijednost boda određuje Gradonačelnik odlukom) po djelatnostima koje se obavljaju u poslovnim prostorima, zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i položaju poslovnog prostora u zgradi. Također je određeno da se poslovni prostori u vlasništvu Grada koji se nalaze u određenim ulicama ili trgovima mogu koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti. Odlukom je također određeno da se prostori u kojima svoju djelatnost obavljaju udruge građana koje su neprofitne organizacije, ne smatraju poslovnim prostorima i na njih se ne primjenjuje ova odluka u pogledu postupka davanja u zakup. Uvjeti zakupa prostora za rad neprofitnih organizacija iz prethodnog stavka riješit će se posebnim zaključkom Gradonačelnika u svakom pojedinom slučaju. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine.

Pravilnikom o najmu stanova su utvrđeni uvjeti, mjerila, postupak i tijela za davanje u najam stanova nad kojima Grad ima vlasništvo ili pravo raspolaganja, veličina stana koja se može dati u najam, prava i obveze najmoprimca i najmodavca, prestanak ugovora o najmu, utvrđivanje visine najamnine i kontrolu korištenja stanova. Stanovi se daju u najam po redoslijedu utvrđenom prema Listi reda prvenstva, koja se utvrđuje ne temelju provedenog natječaja, za četiri godine. Pravilnikom su također propisani uvjeti kada se može dati u najam stan izvan liste reda prvenstva.

Interni akti se objavljuju 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 Varaždina, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Odluku o zakupu i korištenju poslovnih prostora uskladiti s odredbama Zakona o udrugama i Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanja u zakup poslovnih prostora trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada, proračunskim korisnicima Grada i tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima Državnog proračuna. Predlaže interne akte i pojedinačne odluke vezane za upravljanje i raspolaganje imovinom objaviti na mrežnim stranicama Grada.

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

#### **- Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Grad je na koncu 2014. upravljao sa 152 poslovnih prostora ukupne površine 22 840,46 m<sup>2</sup> i 364 stana ukupne površine 18 419,82 m<sup>2</sup>. Podatke o površini zemljišta kojim raspolaže nema. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju za sve nekretnine 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 12.448.291,00 kn, najma stanova u iznosu 1.649.742,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 1.979.197,00 kn, drugih oblika raspolaganja zemljištem u iznosu 2.166.579,00 kn, prodaje stanova u iznosu 1.880.007,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 5.205.929,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za kupnju stanova 8.740.411,00 kn, nabavu/kupnju zemljišta 14.268.866,00 kn i najam poslovnog prostora 564.008,00 kn.

Na koncu 2014. Grad ima u zakupu dva poslovnih prostora površine 141,40 m<sup>2</sup> za realizaciju projekta policajac u zajednici uz mjesečnu zakupninu 866,00 kn i poslovni prostor (u zgradi Tehnološkog parka koja je vlasništvo Grada) koji koristi Microsoft uz mjesečnu zakupninu u kunsjoj protuvrijednost 1180 EUR.

Grad Varaždin je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 152 poslovna prostora ukupne površine 22 840,46 m<sup>2</sup>, od kojih 19 poslovnih prostora površine 6 216 m<sup>2</sup> koristi Grad i mjesni odbori za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 2 815,27 m<sup>2</sup> koriste trgovačka društva u vlasništvu i suvlasništvu Grada, jedan poslovni prostor površine 45 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu Grada na temelju zaključenog ugovora i ugovorene zakupnine, jedan poslovni prostor površine 169,98 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Grada na temelju zaključenog ugovora bez ugovorene zakupnine, tri poslovna prostora površine 3 685,59 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave i proračunski korisnik drugog proračuna na temelju zaključenih ugovora i sporazuma, bez ugovorene zakupnine, pet poslovnih prostora površine 372,93 m<sup>2</sup> koriste političke stranke na temelju zaključenih ugovora i ugovorene zakupnine, 37 poslovnih prostora površine 2 281,10 m<sup>2</sup> koriste udruge na temelju zaključenih ugovora, od čega 12 poslovnih prostora površine 742,64 m<sup>2</sup> bez ugovorene zakupnine, 65 poslovnih prostora površine 5 752,84 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim pravnim i fizičkim osobama, a 18 poslovnih prostora površine 1 501,69 m<sup>2</sup> je prazno.

Drugim pravnim i fizičkim osobama dano je u zakup 65 poslovnih prostora površine 5 752,84 m<sup>2</sup>. Zakupnina je ugovorena u mjesečnom iznosu 199.026,00 kn i kunskoj protuvrijednost 22.065,24 DEM. Tijekom 2014. zaključeno je osam ugovora o zakupu poslovnog prostora, od čega tri na temelju provedenog javnog natječaja te pet ugovora s ranijim zakupoprincipima u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu i korištenju poslovnih prostora. Ostali ugovori zaključeni su u prethodnim godinama prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Udruge koriste 37 poslovnih prostora površine 2 281,10 m<sup>2</sup>, od čega 12 poslovnih prostora površine 742,64 m<sup>2</sup> bez plaćanja zakupnine, na temelju odluke gradonačelnika i zaključenih ugovora. Grad je u prethodnim godinama i u 2014. davao u zakup poslovne prostore udrugama bez provedenih natječaja. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Tri poslovna prostora površine 2 815,27 m<sup>2</sup> koriste trgovačka društva u vlasništvu i suvlasništvu Grada. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici poslovnog prostora. Trgovačko društvo u vlasništvu Grada koristi dva poslovna prostora površine 855,27 m<sup>2</sup> bez zaključenog ugovora i bez plaćanja zakupnine.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Trgovačko Društvo u suvlasništvu Grada koristi poslovni prostor površine 1 960 m<sup>2</sup> na temelju zaključenog ugovora u prosincu 2008. Ugovoreno je da se zakupnina neće obračunavati, da će trgovačko društvo koristiti poslovni prostor do 2017., a za obavljena ulaganja u iznosu 5.909.591,00 kn (od čega se 2.928.000,00 kn odnosi na bespovratna sredstva Svjetske banke, a 2.981.591,00 kn na sredstva trgovačkog društva u suvlasništvu Grada), Grad će povećati vrijednost zgrade. Za navedeni poslovni prostor Grad je obračunavao zakupninu na način da je obavljeno ulaganje (5.909.591,00 kn) podijelio s ugovorenim brojem godina korištenja poslovnog prostora, iako obračun zakupa nije ugovoren.

Osim navedenih poslovnih prostora, Grad ima u vlasništvu devet poslovnih prostora površine 8 526 m<sup>2</sup>, koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama Grada, već su evidentirani u poslovnim knjigama proračunskih korisnika Grada (Dječjeg vrtića i Muzeja). Od navedenih devet poslovnih prostora, tri poslovna prostora površine 3 849 m<sup>2</sup> koristi Muzej, a šest poslovnih prostora površine 4 677 m<sup>2</sup> Dječji vrtić.

Grad Varaždin je koncem 2014. kupio 28 stanova od Javne ustanove Gradski stanovi, čiji je osnivač, za 8.740.411,00 kn. Vrijednost zemljišta i komunalne infrastrukture koje je osigurao Grad iznosi 1.213.710,00 kn te ukupna vrijednost stanova iznosi 9.954.121,00 kn. Gradsko vijeće je donijelo u ožujku 2013. Odluku o najmu navedenih stanova s mogućnošću kupnje. Odlukom Gradskog vijeća od 15. prosinca 2014. navedena Odluka je stavljena izvan snage, a nova odluka nije donesena prije kupnje navedenih stanova. Kupnja stanova nije planirana proračunom za 2014. Zapisnik o primopredaji stanova sastavljen je u prosincu 2014. Stanovi su evidentirani u glavnoj knjizi ali nisu evidentirani u analitičkoj evidenciji. Stanovi su dodijeljeni obiteljima slabijeg imovinskog stanja.

Grad Varaždin je od 2012. do 2014. prodao osam stanova ukupne površine 343,76 m<sup>2</sup> prema odredbama Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Varaždina. Cijene su utvrđene u iznosu 420,40 EUR do 822,84 EUR za m<sup>2</sup>. Za jednokratnu uplatu odobren je popust u visini 15,0 %, a za obročnu otplatu na rok 20 godina obračunane su kamate 4,0 % godišnje koje nisu promjenjive.

Koncem 2014. Grad Varaždin je upravljao i raspolagao sa 364 stana ukupne površine 18 419,82 m<sup>2</sup> od kojih je 305 stanova površine 15 529,91 m<sup>2</sup> dano u najam zaštićenim najmoprincipima, 32 stana površine 1 675,84 m<sup>2</sup> dana su u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, jedan stan površine 26,3 m<sup>2</sup> se bespravno koristi, a 26 stanova površine 1 187,77 m<sup>2</sup> nije useljeno. Davanje u najam stanova zaštićenim najmoprincipima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se prema odredbama Zakona o najmu stanova i Pravilnika o najmu stanova. Dio stanova nije useljen jer su neuvjetni, za dio stanova nije riješen pravni status ili su namijenjeni isključivo invalidnim osobama. Za stanove veće površine, koji nisu useljeni, odluku o dodjeli donosi povjerenstvo. Dio stanova je tijekom 2015. dan u najam. Za bespravno useljen stan površine 26,3 m<sup>2</sup> poslan je poziv za iseljenje.

Grad Varaždin je od 2012. do konca 2014. prodao i zamijenio 15 građevinskih zemljišta ukupne površine 15 738 m<sup>2</sup>. Prodaja i zamjena je obavljena prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbama Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada. Ugovori su zaključeni na temelju provedenog javnog natječaja, odnosno na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kojim je određeno da se zemljište u vlasništvu jedinice lokalne samouprave može prodati po tržišnoj cijeni, bez javnog natječaja osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevinske čestice, ako taj dio ne prelazi 20,0 % površine planirane građevne čestice ili su mijenjane nekretnine iste vrijednosti. Ugovori o kupoprodaji i zamjeni zemljišta zaključeni su 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 5.205.929,00 kn. U navedenom razdoblju Grad je kupio i zamijenio šest građevinskih zemljišta ukupne površine 37 146 m<sup>2</sup>. Ugovori o kupoprodaji i zamjeni zemljišta su zaključeni 2012., 2013. i 2014. u iznosu 5.837.943,00 kn. Zemljište površine 6 211 m<sup>2</sup> u vrijednosti 3.726.600,00 kn je zamijenjeno s Varaždinskom biskupijom (radi stvaranja uvjeta za izgradnju Caritasovog centra Biskupije), a zemljište površine 1 351 m<sup>2</sup> u vrijednosti 337.750,00 kn s fizičkom osobom (radi izgradnje ceste).

Radi izgradnje komunalne infrastrukture izvlašteno je zemljišta površine 3 355 m<sup>2</sup>, a naknada za izvlaštenje iznosi 838.750,00 kn. Tijekom 2013. Gradu je vraćeno zemljište površine 68 588 m<sup>2</sup> u vrijednosti 6.493.642,00 kn koje je darovao Sveučilištu Sjever i Fakultetu organizacije i informatike.

Privatno trgovačko društvo je prenijelo Gradu dvor površine 534 m<sup>2</sup>, kuću površine 64 m<sup>2</sup> i oranicu površine 549 m<sup>2</sup> u Varteksovoj ulici, umjesto plaćanja dijela svojih dospjelih obveza u iznosu 1.081.643,00 kn nastalih s osnova potraživanja za komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, zakup, spomeničku rentu i pozajmice do trenutka utvrđenog u Predstečajnoj nagodbi. Nabava nekretnina planirana je proračunom za 2014. Grad nije utvrdio namjenu nekretnina prije stjecanja.

Grad nema podatke o površini zemljišta kojim raspolaže, odnosno o površini neizgrađenog zemljišta. Grad je u 2014. i prethodnim godinama dao u zakup zemljišta (javne površine) ukupne površine 531,40 m<sup>2</sup> uz mjesečnu naknadu u iznosu 14.255,00 kn. Natječaji su provedeni u prethodnim godinama, a nakon isteka roka zakupa ugovori su zaključeni s istim zakupcima. Tijekom 2012., 2013. i 2014. zaključeni su ugovori sa sedamnaest zakupnika na rok od jedne ili pet godina.

Za postavljanje reklamnih panoa na 47 lokacija sa 91 oglasnom površinom zaključen je ugovor u 2001. i dodatak ugovoru u 2008. na rok 15 godina uz naknadu u kunskoj protuvrijednosti 480 EUR za jednu oglasnu površinu godišnje.

Za korištenje prava služnosti na javnim površinama i zemljištu Grada za izgrađenu distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju zaključen je u 2007. ugovor s trgovačkim društvom za pružanje telekomunikacijskih usluga. Naknada je ugovorena u godišnjem iznosu 671.452,00 kn.

Za izgradnju sportskih i rekreacijskih objekata, distributivnog centra, poslovne zone i prometnica na zemljištu površine 124 814 m<sup>2</sup> u vlasništvu Grada zaključeno je od 2007. do 2011. pet ugovora o pravu građenja, a u 2013. ugovor o pravu građenja s javnom ustanovom čiji je osnivač Grad. Naknada je ugovorena u godišnjem iznosu 58.501,00 kn, pojedinačno od 1,00 kn do kunske protuvrijednosti 3.000 EUR. Ugovori su zaključeni na rok od 15 do 30 godina.



Državni ured za reviziju predlaže za davanje poslovnih prostora na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu Grada zaključivanje sporazuma o uvjetima korištenja. 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 zaključivanje sporazuma o korištenju poslovnih prostora s proračunskim korisnicima Grada. 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. Prije uzimanja poslovnog prostora u zakup utvrditi mogu li se navedeni poslovi obavljati u nekretnini u vlasništvu Grada. Predlaže se prije stjecanja nekretnina utvrditi namjenu nekretnina. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo).

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

Na koncu 2014. Grad Varaždin je imao 127 zaposlenih (104 u upravnim odjelima, dva dužnosnika i 21 zaposlenika na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u upravnom odjelu za komunalni sustav i urbanizam unutar kojeg je ustrojen Odsjek za pravne poslove, javna davanja i poreze. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (tri zaposlenika u dijelu radnog vremena), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Poslove vezane uz najam stanova obavlja Javna ustanova Gradski stanovi. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

U skladu s Pravilnikom o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Varaždin je ustrojio unutarnju reviziju. Unutarnji revizor je koncem 2014. obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu Grada. Mišljenje revizora je da se kod upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima postupa u skladu sa zakonima i drugim propisima, ali ukazuje na potrebu poboljšanja te su dane preporuke vezano uz planiranja prihoda od zakupa poslovnog prostora, plaćanje pričuve po uvećanom koeficijentu, donošenja pisanih procedura kod naplate i utuženja potraživanja.

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 i normativnom uređenju (donošenje strategije i planova), Državni ured za reviziju predlaže unutarnjim revizijama obuhvatiti aktivnosti vezane uz navedena područja.

## Grad Varaždinske Toplice

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Varaždinske Toplice kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Grada je 79,80 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 23 naselja s 6 346 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti lokalnih jedinica, razvrstan je u drugu skupinu čiji je indeks razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 44.486.205,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.596.950,00 kn ili 3,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 30.991.820,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 13.494.385,00 kn.

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

### Tablica broj 22

#### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Varaždinske Toplice 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)	945.622,00	945.622,00	945.622,00
2.	Građevinski objekti	21.807.546,00	21.041.054,00	22.053.196,00
3.	Imovina u pripremi	6.206.022,00	6.804.090,00	7.498.000,00
4.	Druga imovina	350.232,00	381.502,00	495.002,00
	Ukupno	29.309.422,00	29.172.268,00	30.991.820,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Varaždinske Toplice koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 137.154,00 kn ili 0,5 %, a koncem 2014. veća je za 1.819.552,00 kn ili 6,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 30.991.820,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 71,2 %, imovina u pripremi s 24,2 %, zemljište s 3,0 % i druga imovina s 1,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost dugotrajne imovine u pripremi se odnosi na zemljište, kanalizaciju, kulturni centar, dječji vrtić i ceste, a druge imovine na postrojenje i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 11.266.519,00 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 i zemljišta) ostvareni su u iznosu 44.085,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 23

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	19.899,00	32.349,00	44.085,00
2.	Prodaja zemljišta	91.170,00	19.847,00	0,00
	Ukupno	111.069,00	52.196,00	44.085,00

Grad Varaždinske Toplice je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 207.350,00 kn.

Prema podacima Grada Varaždinske Toplice, na koncu 2014. Grad raspolaže sa deset poslovnih prostora i građevinskim zemljištem površine 119 159,70 m<sup>2</sup>.

U tablici broj 24 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Grada Varaždinske Toplice od 2012. do 2014.

Tablica broj 24

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	11	11	10
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	2 393	2 393	2 363
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	119 160	119 160	119 160

Smanjenje broja poslovnih prostora u 2014. odnosi se na poslovni prostor koji ne ispunjava uvjete za davanje u zakup.

## 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 ostaloga obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima.

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

U poslovnim knjigama Grada Varaždinske Toplice na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 945.622,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 22.053.196,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 14.795.355,00 kn ili 67,1 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Varaždinske Toplice kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše Općine Novi Marof te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi. U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine nekretnine (građevinski objekti, zemljište, groblja i ceste). Iz navedenog je vidljivo da Grad Varaždinske Toplice 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. U tijeku je postupak geodetske izmjere k.o. Varaždinske Toplice kojim će se uskladiti svi podaci katastra i zemljišnih knjiga te izvršiti upis stvarnog posjedovnog stanja, dok za druge katastarske općine Grad nije donio plan rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Grad Varaždinske Toplice 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 (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 Varaždinske Toplice 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 kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Grad je u studenome 2011. podnio zahtjev Republici Hrvatskoj za darovanje zemljišta površine 6 330 m<sup>2</sup> koje se nalazi unutar granica građevinskog područja u dijelu namijenjenom za gradnju uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i pratećih sadržaja. Agencija za upravljanje Državnom imovinom dala je u svibnju 2012. suglasnost Gradu kao investitoru za ishođenje lokacijske dozvole za izgradnju uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine Grad ne vodi. Na nekretnine u vlasništvu Grada nisu upisane hipoteke.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Varaždinske Toplice 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 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). Predlaže se analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima programski povezati s registrom imovine kako se istovrsni podaci ne bi višestruko unosili. 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 Grada Varaždinske Toplice, 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 Varaždinske Toplice je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup, na korištenje bez naknade, prodavao i kupovao zemljište te koristio poslovne prostore drugih pravnih osoba na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora. Odlukom je određeno da se poslovni prostor daje u zakup putem javnog natječaja. Gradonačelnik upravlja poslovnim prostorima na način propisan Zakonom i Odlukom te odlučuje o namjeni i davanju u zakup poslovnih prostora i raspisuje natječaj. Odlukom su propisani uvjeti i postupak javnog natječaja. Početna zakupnina određuje se prema djelatnostima koje se obavljaju u poslovnom prostoru i prema važećim tržišnim cijenama. Također je utvrđeno da korisnici gradskog proračuna i udruge koje se financiraju iz gradskog proračuna ne plaćaju zakupninu. Odlukom su utvrđeni uvjeti prodaje poslovnog prostora sadašnjem zakupniku ili korisniku. Gradsko vijeće utvrđuje popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje na temelju prijedloga gradonačelnika.

Kupnja i prodaja zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika ili Gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati te način utvrđivanja početne prodajne te kupovne cijene nekretnine.

Interni akti i 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 Varaždinske Toplice, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Odluku o davanju u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora uskladiti s odredbama Zakona o udrugama i Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za kupnju i prodaju zemljišta te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Predlaže interne akte i odluke vezane za upravljanje i raspolaganje imovinom objaviti na mrežnim stranicama Grada.

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 Varaždinske Toplice je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa deset poslovnih prostora površine 2 363,06 m<sup>2</sup> i 119 159,7 m<sup>2</sup> zemljišta. U svom vlasništvu nema stanova. 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. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 96.333,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 111.017,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnog prostora u iznosu 25.537,00 kn, nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 265.404,00 kn i zakup zemljišta u dva naselja za stajalište putnika školskog autobusa u iznosu 6.853,00 kn.

Grad Varaždinske Toplice je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa deset poslovnih prostora površine 2 363,06 m<sup>2</sup>, od kojih četiri poslovna prostora površine 831,3 m<sup>2</sup> koristi Grad za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 747,63 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik, dječji vrtić, bez plaćanja zakupnine, udruga koriste poslovni prostor površine 89 m<sup>2</sup> bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 321,86 m<sup>2</sup> dan je u zakup putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu. Tri poslovna prostora površine 373,24 m<sup>2</sup> se ne koriste, od kojih se dva poslovna prostora preuređuju, a jedan poslovni prostor ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o davanju u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora Grad je u ranijim godinama putem javnog natječaja dao u zakup poslovni prostor površine 321,86 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.218,60 kn.

Poslovni prostor površine 89 m<sup>2</sup> koriste udruge, na temelju zaključenih ugovora, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Grad. Na koncu 2014. Grad Varaždinske Toplice ima u zakupu jedan poslovni prostor površine 94 m<sup>2</sup> za obavljanje djelatnosti udruga i političkih stranaka. Navedeni poslovni prostor koriste tri udruge i dvije političke stranke bez provedenog javnog natječaja i plaćanja zakupnine. Poslovni prostor zakupljen je od Specijalne bolnice za medicinsku rehabilitaciju na neodređeno vrijeme i uz mjesečnu zakupninu 568,00 kn. Režijske troškove, prema stvarnoj potrošnji, plaća Grad. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14) propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano te predstavlja nedopušteni način financiranja.

Poslovni prostor dan je na korištenje proračunskom korisniku Grada, dječjem vrtiću, na temelju odluke iz ranijih godina, bez zaključenog sporazuma o uvjetima korištenja. Režijske troškove plaća korisnik.

Grad Varaždinske Toplice je od 2012. do konca 2014. prodao osam građevinskih zemljišta ukupne površine 1 363 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012. i 2013. u iznosu 111.017,00 kn. U navedenom razdoblju Grad je kupio zemljište površine 3 528 m<sup>2</sup> za izgradnju uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Ugovor o kupoprodaji zaključen je u 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 265.4047,00 kn. Kupnja zemljišta je obavljena za izgradnju pročistača otpadnih voda, na temelju odluke Gradskog vijeća.

Koncem 2014. Grad Varaždinske Toplice je raspolagao sa 119 159,70 m<sup>2</sup> zemljišta. Površina izgrađenog zemljišta je 835 m<sup>2</sup>, a neizgrađenog 118 325,70 m<sup>2</sup>.

Grad Varaždinske Toplice ima koncem 2014. evidentiranu imovinu u pripremi u iznosu 7.498.000,00 kn. Odnosi se na zemljište u iznosu 2.838.030,00 kn (namijenjeno za izgradnju novog turističkog kompleksa, cesta, autobusnog kolodvora, pročistača otpadnih voda i dječjeg vrtića), kanalizaciju u iznosu 1.936.177,00 kn, kulturni centar u iznosu 822.850,00 kn, dječji vrtić 398.917,00 kn, ceste i slične objekte u iznosu 1.146.952,00 kn te grobnu kuću, reciklažno dvorište i drugo u ukupnom iznosu 355.074,00 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. Državni ured za reviziju predlaže zaključivanje sporazuma o uvjetima korištenja poslovnog prostora s proračunskim korisnikom. 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 raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo). Također se predlaže u skladu s financijskim mogućnostima poduzeti aktivnosti kako bi se investicije koje se vode kao imovina u pripremi završile u cilju stavljanja objekata u funkciju za koju su namijenjeni.



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

Koncem 2014. Grad Varaždinske Toplice je imao 17 zaposlenika (osam u upravnom odjelu, šest u vlastitom komunalnom pogonu i tri zaposlenika na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane za 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju tri osoba u dijelu radnog vremena, a prema Pravilniku o unutarnjem redu navedeni poslovi su u nadležnosti pročelnika, stručnog suradnika za komunalne djelatnosti i stručnog suradnika za upravno pravne i komunalne poslove.

## Općina Bednja

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Bednja kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 76,67 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 25 naselja s 3 992 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, razvrstana je u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 26.465.677,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 350.064,00 kn ili 1,3 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 21.973.761,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.491.916,00 kn.

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

Tablica broj 25

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bednja 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)	779.646,00	779.646,00	791.646,00
2.	Građevinski objekti	19.548.704,00	20.044.840,00	20.666.656,00
3.	Druga imovina	998.100,00	785.214,00	515.459,00
	Ukupno	21.326.450,00	21.609.700,00	21.973.761,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bednja koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 283.250,00 kn ili 1,3 % te koncem 2014. veća je za 364.061,00 kn ili 1,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 21.973.761,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 94,1 %, zemljište s 3,6 %, a druga imovina s 2,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, odmaralište, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Druga imovina odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 8.030.966,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) nisu ostvareni.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja nekretninama za 2012., 2013. i 2014. ostvareni su u iznosu 5.210,00 kn, a odnose se na prodaju zemljišta.

Prema podacima Općine Bednja, na koncu 2014. Općina raspolaže s devet poslovnih prostora i 72 754 m<sup>2</sup> zemljišta.

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

Tablica broj 26

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	5	6	9
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	708	1 038	1 134
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	64 765	65 227	72 754

Tijekom promatranog razdoblja Općina Bednja je povećala površinu poslovnog prostora za 426 m<sup>2</sup> (dobiveno od Varaždinske županije) te je prodavala i kupovala zemljište.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te 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 Bednja na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 791.646,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 20.666.656,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 2.114.328,00 kn ili 10, 2 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Bednja kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Ivanec te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirana ošasna imovina, suvlasnički dio odmarališta Varaždin u Selcu te prostori Matičnog ureda Bednja i Matičnog ureda Trakošćan (Varaždinska županija darovala Općini u 2014.).

Iz navedenog je vidljivo da Općina Bednja 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. Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi. Vrijednost imovine je utvrđivana internom procjenom odnosno usporednom metodom u kojoj su korištene dostupne informacije o vrijednosti imovine od Porezne uprave. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni te se radi na njihovom usklađenju, a Općina procjenjuje da je oko 90,0 % nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama i katastru usklađeno. Planira pokrenuti aktivnosti vezane za upis nekretnina u svom vlasništvu u zemljišnim knjigama.

Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (zemljišne knjige i katastar) s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donijet.

Pojedine nekretnine nisu evidentirane u poslovnim knjigama po vrsti, količini i vrijednosti.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog 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. Evidencija/registar imovine koji bi sadržavao, osim propisanih knjigovodstvenih podataka, druge podatke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom nije ustrojen te se provode aktivnosti za njegovo ustrojavanje (pribavljaju se podaci).

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. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi (primjerice ošasna imovina, primljene nekretnine od Varaždinske županije).

Općina Bednja koristi nekretninu u vlasništvu Republike Hrvatske (kč.br. 5403/1, k.o. Bednja). Na spomenutoj nekretnini nalazi se etno kuća te je od Agencije za upravljanje nekretninama zatražena suglasnost o korištenju kako bi prijavili projekt obnove etno kuće.

Zatraženo je korištenje čestice u svibnju 2012., a suglasnost je dobivena početkom lipnja 2012. Općina ne vodi sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine i nema na nekretninama upisane hipoteke.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Bednja upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini Bednja 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). Također se predlaže ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima. 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 Bednja, 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 te godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Općina sada ne provodi aktivnosti za izradu navedenih dokumenata. Također, nisu propisani načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Kod raspolaganja imovinom se donose pojedinačni akti (odluka načelnika) kojom se uređuje pojedino raspolaganje, a za procjenu vrijednosti nekretnina korišteni su podaci Porezne uprave Ivanec. Pojedinačni akti nisu objavljeni.

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

Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina. Predlaže interne akte i pojedinačne odluke objavljivati u službenom glasilu i na mrežnim stranicama Općine.

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 Bednja je koncem 2014. imala devet poslovnih prostora ukupne površine 1 134 m<sup>2</sup>. Za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga Općina Bednja koristi sedam poslovnih prostora površine 1 061 m<sup>2</sup>, jedan poslovni prostor površine 12 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu, a jedan prostor površine 61 m<sup>2</sup> koristi se kao Matični ured u Bednji. 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 prodaje zemljišta u iznosu 5.200,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu zemljišta u iznosu 12.000,00 kn.

U okviru zgrade Općine jedan poslovni prostor površine 12 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine, o čemu je zaključen ugovor u siječnju 2015. i utvrđena godišnja najamnina u iznosu 1.200,00 kn.

Za poslovni prostor koji se koristi kao Matični ured Bednja nije zaključen ugovor. 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.

Osim navedenog, od 2012. do 2014. Općina nije davala u zakup poslovne prostore.

Općina Bednja je od 2012. do 2014. prodala dva zemljišta ukupne površine 160 m<sup>2</sup> za 5.210,00 kn. U 2012. prodano je 70 m<sup>2</sup> za 700,00 kn (10,00 kn/m<sup>2</sup>), a u 2013. površina 90 m<sup>2</sup> za 4.510,00 kn (50,00 kn/m<sup>2</sup>). U navedenom razdoblju Općina je kupila zemljište površine 313 m<sup>2</sup> (za parkiralište). Zemljište je kupljeno u 2014. za 12.000,00 kn (38,34 kn/m<sup>2</sup>). Cijene su utvrđivane ovisno o pojedinim uvjetima (lokaciji, površini, kulturi zemljišta i namjeni), a pribavljene su i informacije od Porezne uprave.

U 2013. općina je naslijedila (ošasna imovina) kuću površine 120 m<sup>2</sup>, a koja je neuvjetna za stanovanje.

Koncem 2014. Općina Bednja je raspolagala sa 72 754 m<sup>2</sup> zemljišta, od čega se 9 146 m<sup>2</sup> odnosi na neizgrađeno građevinsko zemljište. Od neizgrađenog građevinskog zemljišta za površinu 4 013 m<sup>2</sup> utvrđena je namjena (nova ulica i proširenje vatrogasnog doma), dok za 5 133 m<sup>2</sup> nije utvrđena namjena.

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). Također, predlaže se zaključiti ugovor za poslovni prostor koji daje u zakup Općina Republici Hrvatskoj.

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

Koncem 2014. Općina Bednja je imala deset zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu i pet zaposlenika stručnom usavršavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i pojedinačnim aktima (odluke načelnika) 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja jedna osoba u dijelu radnog vremena, a prema Pravilniku o unutarnjem redu navedeni poslovi su u nadležnosti višeg referenta.

## Općina Beretinec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Beretinec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 12,4 km<sup>2</sup>, a obuhvaća četiri naselja s 2 176 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, razvrstana je u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 15.104.196,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 875.778,00 kn ili 6,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.738.955,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.365.241,00 kn.

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

Tablica broj 27

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Beretinec 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)	1.406.214,00	1.463.324,00	1.470.574,00
2.	Građevinski objekti	9.254.770,00	9.180.028,00	9.428.541,00
3.	Imovina u pripremi	315.359,00	310.336,00	613.747,00
4.	Druga imovina	215.193,00	178.976,00	226.093,00
	Ukupno	11.191.536,00	11.132.664,00	11.738.955,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Beretinec koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 58.872,00 kn ili 0,5 % te koncem 2014. veća je za 606.291,00 kn ili 5,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 11.738.955,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 80,3 %, zemljište s 12,5 %, imovina u pripremi s 5,2 %, a druga imovina s 2,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine, zgradu ambulante, vrtića i ljekarne te druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju dječjeg vrtića i nematerijalnu imovinu (poslovna zona i zona centra). 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 3.192.514,00 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 84.166,00 kn, što čini 2,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja nekretninama za 2012., 2013. i 2014. ostvareni su od zakupa poslovnih prostora u iznosu 238.442,00 kn.

Prema podacima Općine Beretinec, na koncu 2014. raspolaže s 15 poslovnih prostora i 71 685 m<sup>2</sup> zemljišta.



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

Tablica broj 28

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta  
Općine Beretinec 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	15
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 102	1 102	1 102
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	68 192	71 035	71 685

Tijekom promatranog razdoblja Općina Beretinec je povećala površinu zemljišta za 3 466 m<sup>2</sup> ili 5,1 %.

## 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 Beretinec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.470.574,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 9.428.541,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 4.011.732,00 kn ili 42,5 %.

Pojedine nekretnine (zemljište i građevinski objekti) nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Nisu u potpunosti evidentirane nerazvrstane ceste i udio u odmaralištu Selce. Potrebno je napraviti prvo katastarsku izmjeru nerazvrstanih cesta, što iziskuje financijska sredstva i predstavlja dosta veliku investiciju za Općinu, te se traže drugi načini i mogućnosti financiranja osim proračuna.

Pojedine nekretnine nisu upisane u katastru kao posjed Općine i podaci o nekretninama nisu usklađeni u zemljišnim knjigama i katastru. Općina procjenjuje da su podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni za 80,0 % nekretnina. Općina planira srediti zemljišne knjige za imovinu u svojem vlasništvu te provesti aktivnosti za upis imovine u vlasništvu Općine u katastru, odnosno planira riješiti sve imovinsko-pravne odnose. Procjenjuje da je postotak upisanih nekretnina u katastru 90,0 %. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (zemljišne knjige i katastar) s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donijet.

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

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 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. Evidencija/registar imovine koji bi sadržavao, osim propisanih knjigovodstvenih podataka, druge podatke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom nije ustrojen te se provode aktivnosti za njegovo ustrojavanje.

Općina ne koristi za potrebe lokalne jedinice imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske te ne vodi sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine i nema na nekretninama upisane hipoteke.

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

U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja 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 Beretince, 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 te godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Općina navodi da je izrada strategije upravljanja i raspolaganja imovinom jedan od prioritarnih ciljeva te da provodi aktivnosti za izradu godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom.

Općina je u 2012., 2013. i 2014. ostvarivala prihode od zakupa poslovnih prostora, zakupa zemljišta i davanja prava služnosti.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđen je Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora na području Općine Beretince, koja je objavljena u Službenom vjesniku Varaždinske županije.

Druge pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se 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 te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve vrste (oblike) upravljanja i raspolaganja imovinom, a koje će Općina navesti u planskim dokumentima (strategija, godišnji plan).

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 Beretinec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 1 102 m<sup>2</sup> i 71 685 m<sup>2</sup> zemljišta. Stanova u vlasništvu nema. 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 238.442,00 kn. Općina Beretinec je u promatranom razdoblju ostvarila rashode za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 262.060,00 kn.

Za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga Općina koristi pet poslovnih prostora (zgrada općine i društveni domovi) ukupne površine 362 m<sup>2</sup>, pet prostora površine 430 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan prostor površine 36 m<sup>2</sup> koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, a četiri prostora površine 274 m<sup>2</sup> su dana u zakup.

Četiri poslovna prostora površine 274 m<sup>2</sup> su dana u zakup. Za obavljanje zdravstvene zaštite (ordinacija opće prakse i stomatološka ambulanta), ljekarne i dječjeg vrtića, ranijih godina dana su u zakup na deset godina četiri poslovna prostora ukupne površine 273,43 m<sup>2</sup>, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.750,00 kn i kunsku protuvrijednost 632 EUR. Potraživanje na koncu 2014. iznosi 73.936,00 kn, a najvećim dijelom se odnosi na jednog zakupnika s kojim je raskinut ugovor. U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora na području Općine Beretinec, dani su ranijih godina poslovni prostori u zakup. U 2011. je za stomatološku ambulantu dana površina 52,76 m<sup>2</sup> po cijeni 15,17 kn/m<sup>2</sup>, a za liječničku ordinaciju opće prakse površina 62,67 m<sup>2</sup> za 15,16 kn/m<sup>2</sup>. Za ljekarnu je u 2010. dan prostor površine 90 m<sup>2</sup> za 4 EUR/m<sup>2</sup>, kao i 2005., odnosno 2015. prostor 68 m<sup>2</sup> za privatni dječji vrtić za 4 EUR/m<sup>2</sup>.

U 2013. dane su javne površine (60 m<sup>2</sup>) u zakup dvojici zakupaca na rok pet godina te 2008. na javnoj površini 1 268 m<sup>2</sup> pravo služnosti distributivne telekomunikacijske kanalizacije.

Pet poslovnih prostora površine 430 m<sup>2</sup> koriste udruge, jedan prostor površine 36 m<sup>2</sup> koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, zaključenog ugovora i provedenog 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 članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14) propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano te predstavlja nedopušteni način financiranja.

Od 2012. do 2014. ostvareni su rashodi za nabavu zemljišta (za poduzetničku zonu i put) u iznosu 262.060,00 kn. Za kupnju zemljišta za poduzetničku zonu Općina je u 2012. zaključila tri ugovora kojima je nabavila zemljište površine 9 863 m<sup>2</sup> u vrijednosti 197.700,00 kn te u 2013. površinu 2 843 m<sup>2</sup> u vrijednosti 57.110,00 kn. U 2014. kupljeno je zemljište površine 650 m<sup>2</sup> u vrijednosti 7.250,00 kn. za izgradnju puta. Odluku o kupnji privatnog zemljišta za formiranje buduće poslovne zone donijelo je Općinsko vijeće u 2006., a cijenu 20,00 kn/m<sup>2</sup> utvrdilo je poglavarstvo svojom odlukom. Odluku o kupnji zemljišta za izgradnju puta donio je načelnik u lipnju 2014., a utvrđena je cijena 10,77 kn/m<sup>2</sup>.

Koncem 2014. Općina Beretinec je raspolagala sa 71 685 m<sup>2</sup> zemljišta, od čega se 1 053 m<sup>2</sup> odnosi na izgrađeno građevinsko zemljište. Od neizgrađenog građevinskog zemljišta najveći dio se odnosi na planiranu poduzetničku zonu, a ostali manji dio se planira za druge javne potrebe jedinice lokalne samouprave.

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 Beretinec je imala četiri zaposlenika (dvoje u jedinstvenom upravnom odjelu, jedan na javnim radovima i jedan na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane za 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. Pravilnikom o unutarnjem redu Jedinstvenog upravnog odjela utvrđeno je da pročelnik navedenog odjela rješava imovinsko pravne poslove. Općina nema zaposlenog pročelnika, a navedena poslove obavljaju drugi zaposlenici.

## Općina Breznica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Breznica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 34,06 km<sup>2</sup>, a obuhvaća deset naselja s 2 200 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, razvrstana je u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 10.340.106,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 28.009,00 kn ili 0,3 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 7.651.420,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.688.686,00 kn.

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

Tablica broj 29

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Breznica 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)	275.242,00	275.242,00	275.242,00
2.	Građevinski objekti	7.171.926,00	7.064.514,00	7.153.743,00
3.	Imovina u pripremi	2.249,00	138.048,00	168.205,00
4.	Druga imovina	0,00	34.642,00	54.230,00
	Ukupno	7.449.917,00	7.512.446,00	7.651.420,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Breznica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 62.529,00 kn ili 0,8 % te koncem 2014. veća je za 138.974,00 kn ili 1,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 7.651.420,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 93,5 %, zemljište s 3,6 %, imovina u pripremi s 2,2 %, a druga imovina s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, zgradu Općine i autobusne kućice. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovine u pripremi na dječji vrtić i cestu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.421.649,00 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 38.448,00 kn, što čini 1,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja nekretninama za 2012., 2013. i 2014. ostvareni su u iznosu 164.271,00 kn, a odnose se na zakup poslovnog prostora.

Prema podacima Općine Breznica, na koncu 2014. raspolaže sa četiri poslovna prostora i 8 298 m<sup>2</sup> zemljišta.

U tablici broj 30 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Breznica.

Tablica broj 30

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta  
Općine Breznica 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 <sup>2</sup>	394	394	394
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	8 298	8 298	8 298

Tijekom promatranog razdoblja Općina Breznica nije povećala ni smanjila površinu poslovnog prostora i zemljišta.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 Breznica na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 275.242,00 kn, građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) 7.153.743,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 2.924.800,00 kn ili 40,9 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine, kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve nerazvrstane ceste te društveni dom u Draškoviću. Iz navedenog je vidljivo da Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati.



Pojedine nekretnine nisu upisane u katastru kao posjed Općine i podaci o nekretninama nisu usklađeni u zemljišnim knjigama i katastru. Procjenjuju da su podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni za 50,0 % nekretnina. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (zemljišne knjige i katastar) s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donijet.

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 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 nema ustrojen registar imovine. U okviru knjigovodstvenih programa koristi se aplikacija koja omogućava evidentiranje dokumenata vezanih uz prijavu imovine, prodaju, rashod, nabavu, obračun ispravka vrijednosti, godišnji popis imovine i obveza.

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

Općina ne koristi za potrebe lokalne jedinice imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske te ne vodi sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine i nema na nekretninama upisane hipoteke.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu 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 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 Breznica, 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 te godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Planira se izrada strategije upravljanja i raspolaganja imovinom iako se sada ne provode ni aktivnosti za izradu strategije upravljanja i raspolaganja imovinom. Općina provodi aktivnosti za izradu godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora. Za svako pojedinačno raspolaganje imovinom donosi se odluka načelnika ili općinskog vijeća. Akti o upravljanju i raspolaganju imovinom (odluke) ne objavljuju se javno.

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 te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve vrste (oblike) upravljanja i raspolaganja imovinom, a koje će Općina navesti u planskim dokumentima (strategija, godišnji plan). Predlaže interne akte i pojedinačne odluke objavljivati u službenom glasilu i na mrežnim stranicama Općine.

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 Breznica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa četiri poslovna prostora površine 394 m<sup>2</sup> i 8 298 m<sup>2</sup> zemljišta. Stanova u vlasništvu nema. 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 od zakupa poslovnog prostora u iznosu 164.271,00 kn, dok rashodi raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem nisu ostvareni.

Za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga Općina koristi jedan poslovni prostor (zgrada Općine) ukupne površine 161 m<sup>2</sup>, a tri prostora površine 233 m<sup>2</sup> su dana u zakup, od čega je prostor površine 134 m<sup>2</sup> bio u zakupu do 30. travnja 2014. U vrijeme obavljanja revizije provodi se propisani postupak davanja u zakup navedenog poslovnog prostora.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora dana su u 2012. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup tri poslovna prostora ukupne površine 233 m<sup>2</sup>, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.840,00 kn.

Tijekom promatranog razdoblja nije bilo prodaje niti stjecanja poslovnih prostora.

Koncem 2014. Općina Breznica je raspolagala sa 8 298 m<sup>2</sup> 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 (za obavljanje funkcije lokalne samouprave koja je utvrđena zakonom, za obavljanje funkcije koju utvrdi predstavničko tijelo prema prioritetima, za ostvarivanje prihoda) te utvrditi načine izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Predlaže se ustrojiti i voditi evidenciju o prihodima i troškovima po svakoj jedinici imovine 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.

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

Koncem 2014. Općina Breznica je imala dva zaposlenika (jednog u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i pojedinačnim aktima (odluke načelnika i Općinskog vijeća) 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju po potrebi oba zaposlenika, a Pravilnikom o unutarnjem ustroju nisu određeni zaposlenici za obavljanje navedenih poslova.

## Općina Breznički Hum

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Breznički Hum kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 26,11 km<sup>2</sup>, a obuhvaća pet naselja s 1 356 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, razvrstana je u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 12.645.693,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.726.194,00 kn ili 15,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 10.087.165,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.558.528,00 kn.

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

Tablica broj 31

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	0,00	483.367,00	970.942,00
2.	Građevinski objekti	5.905.414,00	7.284.320,00	7.375.020,00
3.	Imovina u pripremi	480.791,00	459.457,00	1.674.298,00
4.	Druga imovina	99.024,00	77.823,00	66.905,00
	Ukupno	6.485.229,00	8.304.967,00	10.087.165,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Breznički Hum koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.819.738,00 kn ili 28,1 % te koncem 2014. veća je za 1.782.198,00 kn ili 21,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 10.087.165,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 73,1 %, imovina u pripremi s 16,6 %, zemljište s 9,6 %, a druga imovina s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte (ceste) i druge građevinske objekte (ambulanta, mrtvačnica, stara škola, školska zgrada, stambena i pomoćna zgrada). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovine u pripremi na školu, dječji vrtić, javna rasvjeta, ceste i drugo.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 2.248.235,00 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) nisu ostvareni.

Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem od 2012. do 2014. nisu ostvareni.

Prema podacima Općine Breznički Hum, na koncu 2014. Općina raspolaže s pet poslovnih prostora i 8 970 m<sup>2</sup> zemljišta.

U tablici broj 32 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Breznički Hum.

Tablica broj 32

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	5	5	5
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	747	747	747
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	5 910	8 970	8 970

Tijekom promatranog razdoblja Općina Breznički Hum nije povećala površinu poslovnog prostora, a povećala je površinu zemljišta za 3 060 m<sup>2</sup> ili 51,8 %.

## 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 Breznički Hum na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 970.942,00 kn, građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.375.020,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 2.880.110,00 kn ili 39,0 %.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine, kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

U svrhu evidentiranja vrijednosti dijela imovine koja do tada nije bila evidentirana, ovlaštenu procjenitelj je u razdoblju od 2012. do 2014. obavljao procjenu, za što je utrošeno 8.000,00 kn. Općina nema u poslovnim knjigama evidentiranu svu imovinu (primjerice nerazvrstane ceste). Sve nekretnine nisu upisane u katastru kao posjed Općine i podaci o nekretninama nisu usklađeni u zemljišnim knjigama i katastru. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (zemljišne knjige i katastar) s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donijet.

Općina ima ustrojenu i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana), a kojom nisu obuhvaćene sve nekretnine (sve nerazvrstane ceste).

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 nema ustrojen registar imovine. U okviru knjigovodstvenih programa koristi se aplikacija (Imovina) koja omogućava evidentiranje dokumenata vezanih uz prijavu imovine, prodaju, rashod, nabavu, obračun ispravka vrijednosti, godišnji popis imovine i obveza.

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

Općina ne koristi za potrebe lokalne jedinice imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske te ne vodi sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine i nema na nekretninama upisane hipoteke.

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

U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu 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 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). Također se predlaže ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima. 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 Breznički Hum, 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 te godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Planira se izrada strategije upravljanja i raspolaganja imovinom iako se sada ne provode ni aktivnosti za izradu strategije upravljanja i raspolaganja imovinom. Općina ne provodi aktivnosti za izradu godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom.

Općina Breznički Hum je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore. Za svako pojedinačno raspolaganje imovinom donosi se odluka Načelnika ili Općinskog vijeća, a pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom ne objavljuju se javno.

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 te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve vrste (oblike) upravljanja i raspolaganja imovinom, a koje će Općina navesti u planskim dokumentima (strategija, godišnji plan). Predlaže interne akte i pojedinačne odluke objavljivati u službenom glasilu i na mrežnim stranicama Općine.

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 Breznički Hum je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 747 m<sup>2</sup> i 8 970 m<sup>2</sup> zemljišta. Stanova u vlasništvu nema. 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. nisu ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem, niti rashodi za nabavu poslovnih prostora, zemljišta i stanova.

Za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga Općina koristi bez naknade prostore u nekretnini koja nije u njezinom vlasništvu. Dva poslovna prostora površine 338,1 m<sup>2</sup> koriste bez naknade drugi subjekti (osnovna škola u Šćepanju i ambulanta obiteljske medicine), dok su tri poslovna prostora ukupne površine 409 m<sup>2</sup> izvan uporabe (objekt stare škole u Brezničkom Humu i pomoćne zgrade). Za korištenje ambulante opće medicine zaključen je Sporazum s liječnikom koji ima zaključen ugovor s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje. Ugovor o uvjetima korištenja poslovnog prostora nije zaključen s osnovnom školom. 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.

Varaždinska županija je u lipnju 2013. zaključkom dala suglasnost na Odluku Školskog odbora Osnovne škole Breznički Hum da bez naknade ustupi Općini Breznički Hum nekretninu - dvorište površine 2 772 m<sup>2</sup>, pomoćnu zgradu površine 25 m<sup>2</sup> i škole površine 272 m<sup>2</sup>. Svrha ustupanja nekretnine je obnova, revitalizacija i prenamjena stare škole.

Koncem 2014. Općina Breznički Hum je raspolagala sa 8 970 m<sup>2</sup> zemljišta, od čega se 8 230 m<sup>2</sup> odnosi na neizgrađeno građevinsko zemljište. Za sada nije definirana namjena neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže zaključiti ugovor o uvjetima korištenja poslovnog prostora s osnovnom školom. 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 Breznički Hum je imala tri zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i pojedinačnim aktima (odluke načelnika i Općinskog vijeća) 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju po potrebi svi zaposlenici, a Pravilnikom o unutarnjem redu nisu određeni zaposlenici za obavljanje navedenih poslova.

## Općina Cestica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Cestica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 45,91 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 20 naselja s 5 806 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, razvrstana je u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 55.702.906,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.526.487,00 kn ili 2,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 50.360.540,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.342.366,00 kn.

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

Tablica broj 33

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	5.598.883,00	5.614.608,00	5.614.608,00
2.	Građevinski objekti	41.292.676,00	43.466.222,00	43.923.475,00
3.	Druga imovina	939.727,00	896.770,00	822.457,00
	Ukupno	47.831.286,00	49.977.600,00	50.360.540,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Cestica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.146.314,00 kn ili 4,5 % te koncem 2014. veća je za 382.940,00 kn ili 0,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 50.360.540,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 87,2 %, zemljište s 11,2 %, a druga imovina s 1,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte (ceste, grobne kuće, autobusne stanice, društveni domovi, poduzetnička zona, odlagalište otpada i drugo), uredske objekte (zgrada Općine), dječji vrtić, ostale stambene objekte (stambeno poslovna zgrada, uređenje okoliša zgrade POS-a te zgrada Mihalić), stara škola. 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 16.583.439,00 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 133.983,00 kn, što čini 0,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 34

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	113.137,00	114.531,00	123.346,00
2.	Prodaja zemljišta	150.313,00	0,00	0,00
3.	Zakup zemljišta	12.988,00	7.204,00	10.637,00
	Ukupno prihodi	276.438,00	121.735,00	133.983,00

Općina Cestica je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 532.156,00 kn.

Prema podacima Općine Cestica, na koncu 2014. Općina raspolaže sa šest poslovnih prostora i 217 445 m<sup>2</sup> zemljišta.

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

Tablica broj 35

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	5	6	6
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 042	1 073	1 073
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	217 180	217 445	217 445

Tijekom promatranog razdoblja Općina Cestica je povećala površinu poslovnog prostora za 31 m<sup>2</sup> ili 3,0 %, a povećala je površinu zemljišta za 265 m<sup>2</sup> ili 0,1 %.

## 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 je na koncu 2014. iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 5.614.608,00 kn, građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 43.923.475,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 6.967.700,00 kn ili 15,9 %.

Procjenu zemljišta unutar granica građevinskog područja Općine Cestica (rubni dio Velikog Lovrečana) obavio je sudski vještak u 2012.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave, na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine te na dio nekretnina za koje Općina nije upisana u zemljišnim knjigama kao vlasnik (gospodarska zgrada i dvorište na kč.br. 1371, k.o. Natkrižovljan gdje je iskazano ulaganje u uređenje prostorija za potrebe MO). Podaci o nekretninama u dokumentu Rekapitulacija dugotrajne imovine i poslovnim knjigama su istovjetni. U poslovnim knjigama nisu evidentirane nekretnine koje je Općina naslijedila, odnosno koje su postale vlasništvo jedinice lokalne samouprave kada u se u ostavinskom postupku utvrdi da ostavitelj nema nasljednika (ošasna imovina). Iz navedenog je vidljivo da Općina 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. Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi (ošasna imovina).

Na zahtjev Općine Cestica u svibnju 2002. su Varaždinska županija i jedanaest jedinica lokalne samouprave dale dva očitovanja kojim su dale suglasnost da je Općina postala vlasnik nekretnina (taksativno navedena zemljišta, neprodani stanovi, poslovne zgrade i poslovne prostorije s pripadajućim zemljištem) na temelju odluke Komisije Vlade Republike Hrvatske za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija od 11. prosinca 1995. te da se u zemljišnim knjigama Općina može uknjižiti kao vlasnik.

Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i stvarnom stanju nisu usklađeni (u zemljišnim knjigama je zgrada na kč. br. 62/3, k.o. Babinec iskazana kao vlasništvo Općine, a stanovi su prodani ranijih godina stanarima koji su imali stanarsko pravo). Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (zemljišne knjige i katastar) s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donijet.

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 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 nema ustrojen registar imovine. U okviru knjigovodstvenih programa koristi se aplikacija (rekapitulacija dugotrajne imovine) koja omogućava evidentiranje dokumenata vezanih uz prijavu imovine, prodaju, rashod, nabavu, obračun ispravka vrijednosti, godišnji popis imovine i obveza.

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

Općina je prethodnih godina (u 2009. i 2012.) od Republike Hrvatske zatražila imovinu na darovanje: ribičku kućicu i lovačku kućicu. Do obavljanja revizije darovanje nije obavljeno.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu 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 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 raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

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

#### **- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Cestice, 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 te godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Provodi aktivnosti za izradu godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom.

Općina Cestica je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, prodavala i davala u zakup zemljište. Također je i kupovala zemljište.

Za svako pojedinačno raspolaganje imovinom donosi se odluka općinskog vijeća, a pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom ne objavljuju se 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 Cestica, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

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 Cestica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 1 073 m<sup>2</sup> i 217 445 m<sup>2</sup> zemljišta. Stanova u vlasništvu nema. 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 poslovnog prostora u iznosu 351.014,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 150.313,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 30.829,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu zemljišta u iznosu 15.725,00 kn.

Općina Cestica je koncem 2014. imala šest poslovnih prostora ukupne površine 1 073 m<sup>2</sup>. Za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga Općina koristi poslovni prostor površine 283 m<sup>2</sup>, dva poslovna prostora koriste tijelo državne uprave - Matični ured (14 m<sup>2</sup>) i Hrvatski zavod za zapošljavanje (17 m<sup>2</sup>), jedan poslovni prostor površine 150 m<sup>2</sup> koristi udruga, a tri poslovna prostora površine 759 m<sup>2</sup> dana su u zakup.

U razdoblju od 2012. do 2014. Općina je u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora dala u zakup tri poslovna prostora uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 8.620,00 kn. Poslovni prostor površine 665 m<sup>2</sup> dan je (ponovo) u zakup 2012. za dječji vrtić, na rok pet godina, uz mjesečnu zakupninu 8.000,00 kn. Za poslovni prostor površine 63 m<sup>2</sup>, za skladištenje robe, zaključen je ugovor 2010. na rok četiri godine uz mjesečnu zakupninu 250,00 kn. Poslovni prostor površine 31 m<sup>2</sup> dan je u zakup 2013., za popravak i trgovinu muzičkim instrumentima, na rok deset godina, uz mjesečnu zakupninu 370,00 kn.

Poslovni prostor površine 150 m<sup>2</sup> koristi udruga bez provedenog natječaja, zaključenog ugovora i plaćanja zakupnine i režijskih troškova. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Za postavu kioska za prodaju cvijeća u 2014. dano je u zakup građevinsko zemljište površine 25 m<sup>2</sup>, na rok četiri godine i mjesečnu zakupninu 1.051,00 kn, a površina 2 993 m<sup>2</sup> dana je u 2012. na pet godina kao dvorište dječjeg vrtića i uračunana je u ugovorenu mjesečnu zakupninu.

Općina Cestica je od 2012. do 2014. prodala jedno građevinsko zemljište površine 6 583 m<sup>2</sup> za kunsku protuvrijednost 19.749 EUR. Prihodi od prodaje zemljišta ostvareni su u 2012. u iznosu 150.313,00 kn. Općina je nakon provedenog javnog natječaja prodala u prosincu 2012. zemljište u gospodarskoj zoni površine 6 583 m<sup>2</sup> po 3 EUR/m<sup>2</sup>.

Ugovorom je utvrđena i obveza kupca da u roku dvije godine od zaključenja ugovora izgradi objekt poslovne namijene ili se nekretnina vraća u posjed i vlasništvo Općine, a ona mora vratiti iznos prodajne cijene kupcu. Kupac je u prosincu 2014. dao zahtjev za produženje roka izgradnje, što je zaključkom načelnika odobreno do konca 2015. U navedenom razdoblju Općina je kupila građevinsko zemljište površine 265 m<sup>2</sup> za 15.725,00 kn, radi proširenja parcele za otvaranje ulice u novoj zoni planiranoj za gradnju kuća u naselju Cestica.

Koncem 2014. Općina Cestica je raspolagala sa 217 445 m<sup>2</sup> zemljišta, od čega se 169 433 m<sup>2</sup> odnosi na neizgrađeno građevinsko zemljište, a 48 012 m<sup>2</sup> na izgrađeno građevinsko zemljište. Općina planira dio neizgrađenog građevinskog zemljišta koristiti za javne potrebe (parkove, igrališta, dvorišta dječjeg vrtića, društvenih domova i zgrade Općine), dok se ostale površine koje se neće koristiti za javne potrebe planiraju prodati.

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 Cestica je imala 16 zaposlenika (sedam u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, sedam zaposlenika na javnim radovima i zaposlenika na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i pojedinačnim aktima (odluke Općinskog vijeća) 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja dvoje zaposlenika (dio radnog vremena), a Pravilnikom o unutarnjem redu nisu određeni zaposlenici za obavljanje navedenih poslova.



## Općina Donja Voća

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Donja Voća kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 35,9 km<sup>2</sup>, a obuhvaća osam naselja s 2 443 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, razvrstana je u II. skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 10.618.243,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 85.144,00 kn ili 0,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 5.583.013,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.035.230,00 kn.

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

Tablica broj 36

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Donja Voća 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)	18.476,00	18.476,00	25.476,00
2.	Građevinski objekti	3.827.826,00	4.675.391,00	4.638.591,00
3.	Imovina u pripremi	31.720,00	31.720,00	31.720,00
4.	Druga imovina	805.085,00	833.975,00	887.226,00
	Ukupno	4.683.107,00	5.559.562,00	5.583.013,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Donja Voća koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 876.455,00 kn ili 18,7 % te koncem 2014. veća je za 23.451,00 kn ili 0,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 5.583.013,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 83,1 %, druga imovina s 15,9 %, imovina u pripremi s 0,6 %, a zemljište s 0,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte (ceste), zgradu Općine i druge građevinske objekte. Iskazane nerazvrstane ceste u iznosu 4.324.793,00 kn čine 93,2% vrijednosti građevinskih objekata. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, djela likovnih umjetnika te nematerijalnu imovinu, a imovine u pripremi na poslovni objekt.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 2.370.314,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) nisu ostvareni.

U razdoblju od 2012. do 2014. prihodi od raspolaganja nekretninama nisu ostvareni.

Prema podacima Općine Donja Voća, na koncu 2014. Općina raspolaže s dva poslovna prostora i 3 296 m<sup>2</sup> zemljišta.

U tablici broj 37 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Donja Voća.

Tablica broj 37

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta  
Općine Donja Voća 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 <sup>2</sup>	135	135	135
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	3 296	3 296	3 296

Tijekom promatranog razdoblja Općina Donja Voća nije povećala ni smanjila površinu poslovnog prostora i 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 Općine Donja Voća na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 25.476,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 4.664.067,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 189.945,00 kn ili 4,1%.

U poslovnim knjigama evidentirano je poljoprivredno zemljište u vrijednosti 18.479,00 kn i građevinsko zemljište 7.000,00 kn. Groblje nije evidentirano u poslovnim knjigama Općine Donja Voća. Prema odredbama članka 1. Zakona o grobljima (Narodne novine 19/98 i 50/12), groblje je ograđeni prostor zemljišta na kojem se nalaze grobna mjesta, prateće građevine i komunalna infrastruktura, a prema odredbama članka 2. istog Zakona, groblja su komunalni objekti u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.

Popis imovine i obveza nije sastavljen. Navedeno nije u skladu s odredbama članka 14. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu, kojima je propisano da se popis imovine i obveza mora sastaviti na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance, a podaci o popisu se u popisne liste unose pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima.

Općina nije ustrojila i ne vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Podaci o nabavnoj i otpisanoj vrijednosti evidentirani su u obračunu otpisa.

U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nekretnina koje su u posjedu ili vlasništvu Općine te ošasna imovina (naslijeđeno po ostavinskim raspravama).

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u glavnoj knjizi istovjetni su podacima iskazanim u financijskim izvještajima.

Općina nema podatak o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta). Prema podacima Općine, koncem 2014. Općina Donja Voća je raspolagala sa 3 296 m<sup>2</sup> neizgrađenog građevinskog zemljišta, a namjena zemljišta je izrada igrališta za djecu i odrasle, te dječjeg parka.

Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (zemljišne knjige i katastar) s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donijet.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Donja Voća nisu upisane hipoteke i ne vode se sudski sporovi.

Općina Donja Voća je u 2010. uputila dopis Općinskom državnom odvjetništvu u Varaždinu, Stalna služba u Ivancu kojim se očitovala na uknjižbu prava vlasništva na česticama na koje je upisana Republika Hrvatska. Istom tijelu je u 2012. upućen zahtjev za upisom prava vlasništva kč.br. 11304, 10913, 10914 i 11230, k.o. Gornja Voća. Općina ističe važnost čestice 11230 na kojoj je špilja Vindija, a uz koju su vezani programi turističke ponude koje Općina planira realizirati. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

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 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 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). Također se predlaže ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima. 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 Donja Voća, 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 te godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje. Planira se izrada strategije upravljanja i raspolaganja imovinom iako se sada ne provode ni aktivnosti za izradu strategije upravljanja i raspolaganja imovinom. Općina ne provodi aktivnosti za izradu godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom. Nisu propisani načini izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima i građevinskim zemljištem nisu utvrđeni internim aktima Općine Donja Voća.

Za svako pojedinačno raspolaganje imovinom donosi se odluka načelnika.

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 te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve vrste (oblike) upravljanja i raspolaganja imovinom, a koje će Općina navesti u planskim dokumentima (strategija, godišnji plan). Predlaže interne akte i pojedinačne odluke objavljivati u službenom glasilu i na mrežnim stranicama Općine. Predlaže interne akte i pojedinačne odluke objaviti u službenom glasilu i na mrežnim stranicama Općine.

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 Donja Voća je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora površine 135 m<sup>2</sup> i 3 296 m<sup>2</sup> zemljišta. Stanova u vlasništvu nema. 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. prihodi od raspolaganja nekretninama nisu ostvareni.

Za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga Općina koristi prostore površine 100 m<sup>2</sup>, a jedan poslovni prostor površine 35 m<sup>2</sup> koriste dvije udruge bez plaćanja zakupnine, provedenog natječaja i zaključenog ugovora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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).

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

Koncem 2014. Općina Donja Voća je imala dva zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Ovlasti i odgovornosti vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i pojedinačnim aktima (odluke načelnika) 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. Poslove upravljanju i raspolaganju imovinom obavlja dvoje zaposlenika u dijelu radnog vremena. Pravilnik o unutarnjem redu (sistematizacija radnih mjesta) nije donijet.

## Općina Gornji Kneginec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Gornji Kneginec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 22,34 km<sup>2</sup>, a obuhvaća pet naselja s 5 349 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, razvrstana je u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 150.519.487,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.531.720,00 kn ili 1,0 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 118.759.175,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 31.760.312,00 kn.

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

Tablica broj 38

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gornji Kneginec  
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)	36.834.409,00	36.834.409,00	36.949.793,00
2.	Građevinski objekti	72.495.555,00	69.849.473,00	66.813.485,00
3.	Imovina u pripremi	14.224.312,00	14.224.712,00	14.598.544,00
4.	Druga imovina	1.228.517,00	691.815,00	397.353,00
	Ukupno	124.782.793,00	121.600.409,00	118.759.175,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gornji Kneginec koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 3.182.384,00 ili 2,6 % te koncem za 2014. za 2.841.234,00 kn ili 2,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 118.759.175,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 56,3 %, zemljište s 31,1 %, imovina u pripremi s 12,3 %, a druga imovina s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, odmaralište, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na ceste, kanalizaciju, ceste i pješačke staze u poduzetničkoj zoni i drugo, a druge imovine na postrojenje i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 12.676.465,00 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 222.788,00 kn, što čini 1,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka

U tablici broj 39 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Gornji Kneginec za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 39

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	181.747,00	161.869,00	142.392,00
2.	Prodaja stanova	0,00	0,00	36.000,00
3.	Prodaja zemljišta	4.120,00	20.000,00	14.616,00
4.	Zakup zemljišta	29.924,00	24.370,00	29.780,00
	Ukupno	215.791,00	206.239,00	222.788,00

Općina Gornji Kneginec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 644.818,00 kn.

Prema podacima Općine Gornji Kneginec na koncu 2014. Općina raspolaže s 27 poslovnih prostora i 827 806 m<sup>2</sup> zemljišta.

U tablici broj 40 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora, stanova i površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Gornji Kneginec.

Tablica broj 40

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Gornji Kneginec 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	27	27	27
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	3 575	3 575	3 575
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	0
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	56	56	0
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	825 240	825 240	827 806

Tijekom promatranog razdoblja Općina Gornji Kneginec nije povećala površinu poslovnog prostora, smanjila je broj stanova, a povećala je površinu zemljišta za 2 566 m<sup>2</sup> ili 0,3 %.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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



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

U poslovnim knjiga Općine Gornji Kneginec na koncu 2014. evidentirana je vrijednost zemljišta u iznosu 36.949.793,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 66.813.485,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama se odnosi 12.173.382,00 kn ili 18,2 %.

U poslovnim knjigama evidentirane su nekretnine (zemljište i građevinski objekti) po vrsti, količini i vrijednosti. U svrhu evidentiranja vrijednosti imovine koja nije bila evidentirana u poslovnim knjigama u razdoblju od 2012. - 2014. korištene su metode propisane odredbama Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske (procjene imovine po ovlaštenom procjenitelju te evidentiranje umjetničkih slika po pojedinačnoj vrijednosti od jedne kune). Troškovi procjene bili su 1.500,00 kn.

Pojedine nekretnine (zemljište i građevinski objekti) nisu evidentirane u poslovnim knjigama (dio ošasne imovine). Iz navedenog je vidljivo da Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi (ošasna imovina). Pod ukupnim nekretninama podrazumijevaju se sve nekretnine koje pripadaju/trebaju pripadati jedinici, neovisno o tome jesu li riješeni imovinsko-pravni odnosi te tuđe nekretnine koje lokalna jedinica koristi.

U zemljišnim knjigama nije upisano vlasništvo pojedinih nekretnina. Neupisani dio se odnosi na nerazvrstane ceste kojima upravlja Općina Gornji Kneginec (oko 20% od ukupne površine zemljišta). Započet je upis nekretnina u zemljišnim knjigama. S obzirom da u zemljišnoj knjizi nije upisano vlasništvo pojedinih nekretnina koje se odnose na nerazvrstane ceste te u katastru posjed istih, slijedom navedenog nisu usklađeni podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru.

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 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. Evidencija/registar imovine koji bi sadržavao, osim propisanih knjigovodstvenih podataka, druge podatke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom nije ustrojen.

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

Općina ne koristi za potrebe lokalne jedinice imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske.

U razdoblju od 2004 do 2011. Općina je stekla u vlasništvo zemljište darovano od Republike Hrvatske površine 1 041 402 m<sup>2</sup> u vrijednosti 36.566.900,00 kn, a zemljište površine 1 466 m<sup>2</sup> je kupljeno od Republike Hrvatske za 219.900,00 kn. Od ukupnog zemljišta površine 1 042 868 m<sup>2</sup> za poduzetničku zonu je namijenjeno 1 037 254 m<sup>2</sup> a 5 614 m<sup>2</sup> za izgradnju mehaničko-biološkog pročištača otpadnih voda za područje Općine.

Zahtjevom od 5. studenoga. 2013. Općina je od Republike Hrvatske zatražila vlasništvo zemljišta površine 5 920 m<sup>2</sup>, a zahtjevom od 14. srpnja 2015. zatraženo je darovanje zemljišta površine 10 426 m<sup>2</sup>. Sve nekretnine iz zahtjeva predstavljaju neizgrađeno građevinsko zemljište na području Poduzetničke zone Knežinec, a važne su za potpuno stavljanje u funkciju Poduzetničke zone Knežinec, sjeveroistočni dio. Navedeni zahtjevi Općine još nisu riješeni.

Općina ne vodi sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine i nema na nekretninama upisane hipoteke.

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

U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu 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 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 Donji Kneginec, 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 te godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom a trenutno se ne provode aktivnosti za izradu godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima odnosno Odlukom o davanju u zakup i na korištenje javnih površina i dijelova neizgrađenoga građevinskog zemljišta za postavljanje kioska i pokretnih naprava, Odlukom o načinu upravljanja i korištenja športskih građevina u vlasništvu Općine Gornji Kneginec, Odlukom o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine Gornji Kneginec, Odluku o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora, Odlukom o usvajanju programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države, te Odlukom o izmjenama i dopunama Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Gornji Kneginec. Općina je donosila pojedinačne odluke o načinu korištenja svojih društvenih domova, a koje su zamijenjene u veljači 2015. odlukom načelnika jedinstvenom odlukom o korištenju društvenih domova i drugih prostorija u vlasništvu Općine Gornji Kneginec. Navedenom odlukom je utvrđeno da društvene domove mogu koristiti bez naknade, između ostalog, udruga i političke stranke. Odluke su objavljene na mrežnoj stranici općine i u službenom glasilu.

Davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade prema odredbama Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14) predstavlja nedopušteni način financiranja.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Gornji Kneginec, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina, odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina te način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Predlaže uskladiti Odluku o korištenju društvenih domova s Zakonom o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14).

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 te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

#### **- Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Gornji Kneginec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 27 poslovnih prostora površine 3 575,68 m<sup>2</sup> i 827 806 m<sup>2</sup> 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 poslovnih prostora u iznosu 486.008,00 kn, prodaje stanova u iznosu 36.000,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 38.736,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 84.074,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 130.000,00 kn.

Općina je koncem 2014. imala 27 poslovnih prostora ukupne površine 3 575,68 m<sup>2</sup>. Za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi sedam prostora površine 1 238,56 m<sup>2</sup>, četiri prostora površine 1 106,5 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine i dva trgovačka društva u vlasništvu, jedan prostor površine 144 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik državnog proračuna (osnovna škola), dva prostora površine 124,92 m<sup>2</sup> političke stranke, pet prostora površine 268,64 m<sup>2</sup> koriste udruge, sedam prostora površine 329,42 m<sup>2</sup> je dano u zakup drugim subjektima, a jedan prostor površine 364,34 m<sup>2</sup> je neuvjetan (prostor bivše poljoprivredne trgovine).

Za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi sedam prostora. Sjedište Općine u Turčinu, tri društvena doma (Turčin, Lužan Biškupečki, Donji Kneginec), prizemlje zgrade u Gornjem Knegincu te prostor na Varaždin Bregu koji koristi mjesni odbor.

U razdoblju od 2012. do 2014. općina je imala zaključeno deset ugovora o zakupu poslovnog prostora, od čega dva za postavljene bankomate. Ugovori su zaključeni za razdoblja od 20 godina (pekara), osam godina (politička stranka), a ostali zakupci na pet godina.

Zaključivani su u razdoblju od 1997. do 2014. s rasponom cijena od 9,22/m<sup>2</sup> kn do 30,00 kn/m<sup>2</sup>, a za bankomate po 777,50/m<sup>2</sup>. Ugovori su zaključeni u skladu s propisima za navedeno područje.

Prostor površine 190,42 m<sup>2</sup> je 1997., nakon provedenog javnog natječaja, dan u zakup na 20 godina (pekara), a mjesečna zakupnina iznosi 1.756,00 kn. Za obavljanje optičarske djelatnosti u prostoru površine 12 m<sup>2</sup> zaključen je ugovor s mjesečnom zakupninom 360,00 kn.

Za korištenje poslovnog prostora površine 116,5 m<sup>2</sup> zaključeni su ugovori s dva trgovačka društva u vlasništvu Općine (komunalna djelatnost i za upravljanje i razvoj Poduzetničkom zonom), a ukupno utvrđena mjesečna zakupnina iznosi 1.500,00 kn, bez poreza na dodanu vrijednost.

Za korištenje prostora 143,3 m<sup>2</sup> zaključen je ugovor s Osnovnom školom Kneginec Gornji.

Za tri poslovna prostora površine 117 m<sup>2</sup> zaključeni su ugovori s liječnicima opće i dentalne medicine, koji imaju zaključene ugovore s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje, s ukupno utvrđenom mjesečnom zakupninom 3.510,00 kn.

Jedan poslovni prostor površine 62,92 m<sup>2</sup> koristi politička stranka temeljem zaključenog ugovora i ugovorene naknade.

Pet prostora površine 268,64 m<sup>2</sup> koristi pet udruga bez zaključenog ugovora i provedenog natječaja. Druga politička stranka koristi poslovni prostor 62 m<sup>2</sup>, temeljem zaključenog ugovora iz 2001., bez ugovorene naknade. S proračunskim korisnikom Općine (dječji vrtić) koji koristi dva prostora površine 990 m<sup>2</sup> nije zaključen ugovor. Općinsko vijeće je donijelo odluku o upravljanju nekretninama koje koristi dječji vrtić u vlasništvu Općine, a njome je, između ostalog, utvrđeno da vrtić podmiruje režijske troškove te prema mogućnostima dio investicijskih troškova.

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

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

Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14) propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano te predstavlja nedopušteni način financiranja.

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.

Do stavljanja u funkciju poduzetničke zone, u razdoblju od 2012. do 2014., u zakup je nakon provedenih natječaja dano poljoprivredno zemljište. U zakup je 2014. dano na tri godine poljoprivredno zemljište površine 100 103 m<sup>2</sup>, uz godišnju zakupninu 6.056,00 kn i na deset godina zemljište površine 11 264 m<sup>2</sup>, uz godišnju zakupninu 1.183,00 kn. U 2013. je na tri godine dana u zakup površina 187 767 m<sup>2</sup>, uz godišnju zakupninu 22.269,00 kn i na tri godine zemljište površine 51 840 m<sup>2</sup>, uz godišnju zakupninu 3.629,00 kn, dok je u 2012. na tri godine dana površina 2 539 m<sup>2</sup>, uz godišnju zakupninu 150,00 kn i na tri godine površina 17 291 m<sup>2</sup>, uz godišnju zakupninu 1.037,00 kn.

Općina je u studenom 2012. zaključila sa Županijskom upravom za ceste ugovor o prijenosu vlasništva kojim je prenijela pravo vlasništva na nekretnini kč. br. 462/3, z.k.ul. 574, k.o.Kneginec, površine 18 537 m<sup>2</sup>, na Republiku Hrvatsku bez naknade i besteretno, a Županijska uprava za ceste Varaždinske županije je u ime i za račun Republike Hrvatske istovremeno prihvatila pravo vlasništva radi korištenja kao javnog dobra u općoj uporabi (izgradnja lokalne ceste 25186).

Ugovorom o prijenosu prava vlasništva bez naknade je Hrvatskim cestama u listopadu 2014. prenesena površina 277 m<sup>2</sup> za dogradnju istočnog kolnika istočne obilaznice Grada Varaždina.

Za izgradnju trafostanice u poduzetničkoj zoni Hrvatskoj elektroprivredi je bez naknade preneseno pravo vlasništva nad zemljištem površine 47 m<sup>2</sup>.

Na temelju provedenog javnog natječaja i zaključenog ugovora Općina je u lipnju 2014. prodala stan površine 56 m<sup>2</sup> za protuvrijednost 37.000 EUR. Ugovoreno je plaćanje u dvije rate (prva rata 30.000,00 kn), a druga najkasnije u roku 12 mjeseci. U 2014. uplaćena je prva rata i jamčevina u iznosu 6.000,00 kn, a preostali iznos plaćen je u 2015.

Prihodi od prodaje zemljišta u razdoblju od 2012. do 2014. ostvareni su u iznosu 38.736,00 kn, a prodavano je zemljište za formiranje jedinstvenih građevinskih parcela.

Na temelju odluke Općinskog vijeća kupljeno je u veljači 2014. zemljište površine 2 675,80 m<sup>2</sup> u vrijednosti 130.000,00 kn, za potrebe izgradnje dječjeg vrtića.

Koncem 2014. Općina Gornji Kneginec je raspolagala sa 827 806 m<sup>2</sup> zemljišta. Općina nema podatak o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta). Prema podacima Općine oko 50,0 % površine neizgrađenog građevinskog zemljišta dano je u zakup kao poljoprivredno zemljište za poljoprivrednu proizvodnju, a do privođenja konačnoj namjeni poduzetničke zone.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže zaključivanje ugovora s proračunskim korisnikom Općine o uvjetima korištenja 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 stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

Koncem 2014. Općina Gornji Kneginec je imala jedanaest zaposlenika (osam u jedinstvenom upravnom odjelu, dva dužnosnika i zaposlenik na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane za 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja dvoje zaposlenika (dio radnog vremena), a prema Pravilniku o unutarnjem redu navedeni poslovi su u nadležnosti pročelnika.

## Općina Jalžabet

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Jalžabet kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 38,43 km<sup>2</sup>, a obuhvaća osam naselja s 3 615 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti lokalnih jedinica, razvrstana je u treću skupinu čiji je indeks razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 75.703.466,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 6.474.325,00 kn ili 9,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 57.929.510,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 17.773.956,00 kn.

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

Tablica broj 41

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	2.440.059,00	2.279.991,00	1.565.110,00
2.	Građevinski objekti	19.547.641,00	28.174.148,00	43.620.338,00
3.	Imovina u pripremi	22.850.347,00	22.132.158,00	12.366.793,00
4.	Druga imovina	145.544,00	250.934,00	377.269,00
	Ukupno	44.983.591,00	52.837.231,00	57.929.510,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Jalžabet koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 7.853.640,00 kn ili 17,5 %, a koncem 2014. veća je za 5.092.279,00 kn ili 9,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 57.929.510,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 75,3 %, imovina u pripremi s 21,3 %, zemljište s 2,7 % i druga imovina s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na komunalnu infrastrukturu poduzetničke zone, a druge imovine na postrojenje i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 18.266.822,00 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 i zemljišta) ostvareni su u iznosu 7.457.614,00 kn, što čini 40,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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



Tablica broj 42

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	24.400,00	23.200,00	26.500,00
2.	Prodaja zemljišta	2.874.388,00	7.209.763,00	7.369.282,00
3.	Zakup zemljišta	32.165,00	32.165,00	27.763,00
4.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	34.069,00	34.069,00	34.069,00
Ukupno		2.965.022,00	7.299.197,00	7.457.614,00

Općina Jalžabet je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 17.721.833,00 kn.

Prema podacima Općine Jalžabet, na koncu 2014. Općina raspolaže sa 17 poslovnih prostora, jednim stambenim objektom i 279 366 m<sup>2</sup> zemljišta.

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

Tablica 43

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Jalžabet 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 <sup>2</sup>	2163	2 163	2 163
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	0	0	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	0	0	45
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	436 547	396 530	279 366

Općina Jalžabet naslijedila je jedan stambeni objekt, a do smanjenja površine zemljišta došlo je zbog prodaje 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 ostaloga obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Jalžabet na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.565.110,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 43.620.338,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 17.735.638,00 kn ili 40,7 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Jalžabet kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše Općine Varaždin, na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi te zemljište koje je Općini Jalžabet darovala Republika Hrvatska za izgradnju poslovne zone. U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine nekretnine (zemljište, građevinski objekti i groblja). Iz navedenog je vidljivo da Općina Jalžabet nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U zemljišnim knjigama i katastru nisu upisane pojedine nekretnine, koje pripadaju Općini, kao vlasništvo odnosno posjed Općine, a podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni za pojedine nekretnine.

Općina nije ustrojila i ne vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Podaci o vrsti, količini i vrijednosti imovine (nabavna i otpisana) evidentirani su u popisnim listama dugotrajne imovine.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (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 Jalžabet nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u glavnoj knjizi istovjetni su podacima u financijskim izvještajima, osim zemljišta i cesta. Poslovni objekti i pojedine katastarske čestice zemljišta su evidentirane u glavnoj knjizi zasebno. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Dio zemljišta i cesta popisani su samo vrijednosno. Vrijednost zemljišta utvrđena popisom nije usklađena s vrijednošću zemljišta evidentiranog u glavnoj knjizi.

Republika Hrvatska je u 2005. Općini darovala zemljište površine 849 581 m<sup>2</sup> u svrhu izgradnje poduzetničke zone. Vrijednost darovane nekretnine određena je procjenom Porezne uprave - Područnog ureda Varaždin 4,00 kn za m<sup>2</sup>. Sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine Općina ne vodi. Na nekretnine u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Jalžabet upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu 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. Uskladiti vrijednost imovine evidentirane u glavnoj knjizi sa vrijednošću imovine utvrđene popisom te iskazivanje usklađenih podataka u financijskim izvještajima. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). Predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima. 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 Jalžabet, 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 se provode aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Jalžabet je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, zemljište u najam, te prodavala zemljište u poslovnoj zoni.

Općina je donijela Odluke kojima je utvrdila uvjete i način korištenja kulturnog centra i društvenih domova. Osim zakonima i drugim propisima uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem nisu utvrđeni internim aktima Općine. Raspolaganje nekretninama je obavljeno na temelju pojedinačnih odluka načelnika ili Općinskog vijeća.

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 Jalžabet, 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, mjerila i kriterije za davanja u zakup poslovnih prostora, prodaju zemljišta te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Predlaže interne akte i pojedinačne odluke objavljivati u službenom glasilu i na mrežnim stranicama Općine.

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 Jalžabet je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora površine 2 162,90 m<sup>2</sup>, jednim stambenim objektom površine 45 m<sup>2</sup> i 279 366 m<sup>2</sup> 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 74.100,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 17.453.433,00 kn, najma zemljišta u iznosu 92.093,00 kn te naknade za pravo služnosti na javnim površinama u iznosu 102.207,00 kn.

Na koncu 2014. Općina Jalžabet je upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora ukupne površine 2 162,90 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostor površine 268,05 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 450 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik dječji vrtić, jedan poslovni prostor površine 131,85 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu, a 14 poslovnih prostora površine 1 313 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine.

Poslovni prostori površine 581,85 m<sup>2</sup> dani su na korištenje trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Općine i proračunskom korisniku dječjem vrtiću u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Ugovori o zakupu su zaključeni u 2013. i 2009., uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 800,00 kn.

Četnaest poslovnih prostora površine 1 313 m<sup>2</sup> dano je na korištenje udrugama na temelju odluka načelnika iz ranijih godina, bez zaključenih ugovora i provedenih natječaja. Režijske troškove za navedene prostore plaća Općina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina Jalžabet naslijedila je stambeni objekt površine 45 m<sup>2</sup> koji nije u upotrebi.

Općina Jalžabet upravlja i raspolaže sa sedam društvenih domova prema donesenim Odlukama.

Općina Jalžabet je od 2012. do konca 2014. prodala četiri građevinska zemljišta ukupne površine 92 645 m<sup>2</sup> koja se nalaze u poslovnoj zoni. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovori o kupoprodaji zaključeni su 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 13.947.850,00 kn.

Koncem 2014. Općina Jalžabet je raspolagala sa 279 366 m<sup>2</sup> zemljišta u poslovnoj zoni koje je namijenjeno prodaji. Općina je početkom 2012., na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dala u zakup na rok tri godine, odnosno do stavljanja u funkciju poslovne zone, 254 051 m<sup>2</sup> zemljišta (poljoprivrednog zemljišta unutar građevinskog područja – poslovna zona) za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 32.146,00 kn.

Prihodi od drugih oblika raspolaganja zemljištem odnose se na prihode od osnivanja prava služnosti na javnim površinama. Ostvareni su na temelju ugovora zaključenog 2008. s trgovačkim društvom za telekomunikacije. Ugovor je zaključen na neodređeno vrijeme, a godišnja naknada za ostvarivanje prava služnosti na javnim površinama je ugovorena u iznosu 34.069,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. 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 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 Jalžabet je imala osam zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika i dva zaposlenika na javnim radovima). Ovlasti i odgovornosti vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i pojedinačnim aktima (odluke načelnika i Općinskog vijeća) 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju jedan zaposlenik u dijelu radnog vremena, a Pravilnikom o unutarnjem redu nisu određeni zaposlenici za obavljanje navedenih poslova.

## Općina Klenovnik

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Klenovnik kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 25,66 km<sup>2</sup>, a obuhvaća šest naselja s 2 022 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti lokalnih jedinica, razvrstana je u treću skupinu čiji je indeks razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 8.622.549,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 991.533,00 kn ili 13,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 5.025.535,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.597.014,00 kn.

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

Tablica broj 44

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Klenovnik 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)	521.016,00	521.016,00	521.016,00
2.	Građevinski objekti	3.614.115,00	3.595.402,00	4.470.700,00
3.	Druga imovina	15.300,00	7.066,00	33.819,00
	Ukupno	4.150.431,00	4.123.484,00	5.025.535,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Klenovnik koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 26.947,00 kn ili 0,6%, a koncem 2014. veća za 902.051,00 kn ili 21,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 5.025.535,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 88,9 %, zemljište s 10,4 % i druga imovina s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenje i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.956.625,00 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) nisu ostvareni.

Prema podacima Općine Klenovnik, na koncu 2014. raspolaže s dva poslovna prostora i 2 787 m<sup>2</sup> zemljišta.

U tablici broj 45 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Općine Klenovnik od 2012. do 2014.

Tablica broj 45

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta  
Općine Klenovnik 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 <sup>2</sup>	195	195	195
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	2 787	2 787	2 787

## 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 Klenovnik na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 521.016,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 4.470.700,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 1.231.056,00 kn ili 27,5 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Klenovnik kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše Općine Ivanec te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi. U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine nekretnine (zemljišta, ceste i groblja). Iz navedenog je vidljivo da Općina Klenovnik nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U zemljišnim knjigama i katastru nisu upisane pojedine nekretnine, koje pripadaju Općini, kao vlasništvo odnosno posjed Općine, a podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni za pojedine nekretnine.



Općina Klenovnik nije ustrojila zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Podaci o vrsti, količini i vrijednosti imovine (nabavna i otpisana) evidentirani su u popisnim listama dugotrajne imovine.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (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 Klenovnik 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 obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom su obuhvaćene nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama po vrsti, količini i vrijednosti, osim zemljišta i cesta koje je popisano vrijednosno.

Sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine Općina ne vodi. Na nekretnine u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke.

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

Predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima. 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 Klenovnik, 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 Klenovnik je od 2012. do 2014. davala poslovni prostor na korištenje bez naknade.

Osim zakonima i drugim propisima uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem nisu utvrđeni internim aktima 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 Klenovnik, 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, mjerila i kriterije za davanja u zakup poslovnih prostora te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Predlaže interne akte i pojedinačne odluke objavljivati u službenom glasilu i na mrežnim stranicama Općine.

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 Klenovnik je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora površine 194,60 m<sup>2</sup> i 2 787 m<sup>2</sup> zemljišta. U svom vlasništvu nema stanova. 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. nisu ostvareni prihodi od zakupa poslovnog prostora i prodaje zemljišta, niti rashodi za nabavu zemljišta.

Općina Klenovnik je koncem 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora površine 194,60 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostor 98,30 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, a jedan poslovni prostor površine 96,30 m<sup>2</sup> koristi za ambulantu opće medicine, bez plaćanja zakupnine i bez zaključenog ugovora. Odlukom Općinskoga vijeća iz studenoga 2012. određena je namjena navedenog prostora za medicinsku djelatnost. Poslove medicinske djelatnosti obavlja liječnik obiteljske medicine s kojim je Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje zaključio ugovor o obavljanju navedenih poslova.

Koncem 2014. Općina Klenovnik je raspolagala s 2 787 m<sup>2</sup> zemljišta, od čega je 132 m<sup>2</sup> izgrađenog, a 2 655 m<sup>2</sup> neizgrađenog zemljišta namijenjeno je za gospodarsko dvorište.

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

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

Koncem 2014. Općina Klenovnik je imala četiri zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Ovlasti i odgovornosti vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i pojedinačnim aktima (odluke načelnika) 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju zaposlenici po potrebi, a Pravilnikom o unutarnjem redu nisu određeni zaposlenici za obavljanje navedenih poslova.

## Općina Ljubešćica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Ljubešćica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 35,60 km<sup>2</sup>, a obuhvaća pet naselja s 1 858 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti lokalnih jedinica, razvrstana je u treću skupinu čiji je indeks razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 50.088.732,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.532.485,00 kn ili 3,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 45.931.897,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.156.835,00 kn.

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

Tablica broj 46

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ljubešćica 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)	160.990,00	219.094,00	224.674,00
2.	Građevinski objekti	42.124.253,00	42.504.096,00	43.070.060,00
3.	Imovina u pripremi	1.281.692,00	1.398.291,00	2.418.652,00
4.	Druga imovina	271.074,00	254.930,00	218.511,00
	Ukupno	43.838.009,00	44.376.411,00	45.931.897,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ljubešćica koncem 2014. veća je u odnosu na 2012. za 538.402,00 kn ili 1,2 %, a koncem 2014. veća je za 1.555.486,00 kn ili 3,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 45.931.897,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 93,8 %, imovina u pripremi s 5,2 %, zemljište s 0,5 % i druga imovina s 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na protupožarni centar, kanalizaciju i ceste, a druge imovine na postrojenje i opremu, prijevozna sredstva, knjige, umjetnička djela i ostale izložbene vrijednosti te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 6.663.925,00 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 i zemljišta) ostvareni su u iznosu 50.026,00 kn, što čini 0,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 47

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

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	36.000,00	36.000,00	36.000,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	14.026,00
	Ukupno	36.000,00	36.000,00	50.026,00

Općina Ljubešćica je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 122.026,00 kn.

Prema podacima Općine Ljubešćica, na koncu 2014. Općina raspolaže s pet poslovnih prostora te 15 587 m<sup>2</sup> zemljišta.

U tablici broj 48 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Općine Ljubešćica od 2012. do 2014.

Tablica broj 48

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	3	3	5
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	469	469	713
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	15 587	15 587	15 587

Povećanje broja i površine poslovnih prostora odnosi se na izgradnju poslovne zgrade.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te 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 Ljubešćica na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 224.674,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 43.070.060,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 27.385.725,00 kn ili 63,6%.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Ljubešćica kao jedinice lokalne samouprave, na dio građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše općine Novi Marof te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi. U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine nekretnine (zemljište dobiveno podjelom bivše Općine Novi Marof i pripadajući dio odmarališta u Selcu). Iz navedenog je vidljivo da Općina Ljubešćica nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U zemljišnim knjigama i katastru je upisana većina nekretnina, koje pripadaju Općini, kao vlasništvo odnosno posjed Općine, a podaci u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni su za većinu nekretnina.

Općina Ljubešćica je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Poslovni objekti su evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji po vrsti, količini i vrijednosti, zemljište je evidentirano vrijednosno, a ceste su najvećim dijelom evidentirane vrijednosno.

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 (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 Ljubešćica nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom su obuhvaćene nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama po vrsti, količini i vrijednosti, osim zemljišta i pojedinih cesta što je popisano vrijednosno.

Općina koristi zemljište Republike Hrvatske, katastarsku općinu Ljubešćica, katastarsku česticu broj 2 623/197 na kojoj je izgrađeno dječje igralište i katastarsku česticu broj 389/1 na kojoj je izgrađen protupožarni centar. Općina je darovanje navedenih nekretnina zatražila u listopadu 2011. i siječnju 2012. U siječnju 2014. dobivena je suglasnost Republike Hrvatske za građevinsku dozvolu radi izgradnje protupožarnog centra.

Sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine Općina ne vodi. Na nekretnine u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Ljubešćica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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). Predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima za cjelokupnu imovinu. U svrhu unaprjeđenja 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 Ljubešćica, 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 Ljubešćica je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, kupovala i prodavala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem nisu utvrđeni aktima Općine. Kupnja i prodaja zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka načelnika u skladu s odredbama Statuta, a drugi načini raspolaganja imovinom obavljani su na temelju pojedinačnih odluka načelnika ili Općinskog vijeća.

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 Ljubešćica, 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, mjerila i kriterije za davanja u zakup poslovnih prostora i prodaju zemljišta te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Predlaže interne akte i pojedinačne odluke objavljivati u službenom glasilu i na mrežnim stranicama Općine.

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 Ljubešćica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 712,60 m<sup>2</sup> i 15 587 m<sup>2</sup> zemljišta. U svom vlasništvu nema stanova. 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 poslovnoga prostora u iznosu 108.000,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 14.026,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi od nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 127.080,00 kn.

Općina Ljubešćica je koncem 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora ukupne površine 712,60 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostor površine 231,60 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 12 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine, dva poslovna prostora površine 80 m<sup>2</sup> koriste se za ordinaciju opće medicine i zubnu ordinaciju bez plaćanja zakupnine i jedan poslovni prostor površine 389 m<sup>2</sup> za pružanje usluge skrbi za djecu predškolske dobi.

Poslovni prostor površine 80 m<sup>2</sup> dan je u zakup liječnicima koji imaju zaključen ugovor za obavljanje medicinske djelatnosti (liječnik opće medicine i stomatolog) s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje.

Poslovni prostor površine 12 m<sup>2</sup> dan je u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu Općine na rok od jedne godine na temelju zaključenog ugovora u siječnju 2014. uz mjesečnu zakupninu u iznosu 83,00 kn.



Za pružanja usluge skrbi za djecu predškolske dobi zaključen je u srpnju 2011. ugovor na rok od deset godina s pravnom osobom koja je odabrana na temelju provedenog javnog natječaja. Mjesečna zakupnina za poslovni prostor površine 389 m<sup>2</sup> i pripadajuće dvorište ugovorena je u iznosu 3.000,00 kn.

Osim navedenih poslovnih prostora Općina Ljubešćica ima u vlasništvu školsku sportsku dvoranu. Za korištenje školske sportske dvorane zaključen je u listopadu 2009. ugovor o osnivanju prava plodouživanja s Osnovnom školom Ljubešćica kojim su uređeni međusobni odnosi u pogledu korištenja i održavanja dvorane, rizika i odgovornosti te zajedničkog upravljanja dvoranom.

Općina je od 2012. do konca 2014. prodala zemljište površine 1 168,91 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovor o kupoprodaji zaključen je u 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 14.027,00 kn. U navedenom razdoblju Općina je kupila devet zemljišta površine 8 831,60 m<sup>2</sup>. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 127.080,00 kn. Kupnja zemljišta obavljena je za izgradnju prometnica i parkirališta, izgradnju vodospreme i za privremeni deponij građevinskog materijala na temelju odluke načelnika ili Općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine.

Koncem 2014. Općina Ljubešćica je raspolagala s 15 587 m<sup>2</sup> zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti zemljišta (koliko je izgrađenog, a koliko neizgrađenog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog 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 nekretnine. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

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

Koncem 2014. Općina Ljubešćica je imala pet zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i pojedinačnim aktima (odluke načelnika i Općinskog vijeća) 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja jedan zaposlenik u dijelu radnog vremena, a Pravilnikom o unutarnjem redu nisu određeni zaposlenici za obavljanje navedenih poslova.

## Općina Mali Bukovec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Mali Bukovec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 37,28 km<sup>2</sup>, a obuhvaća šest naselja s 2 212 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti lokalnih jedinica, razvrstana je u drugu skupinu čiji je indeks razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 16.303.793,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 205.373,00 kn ili 1,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 12.620.265,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.683.528,00 kn.

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

Tablica broj 48

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Mali Bukovec 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)	1.574.683,00	1.583.218,00	1.594.968,00
2.	Građevinski objekti	5.763.116,00	8.117.135,00	7.917.684,00
3.	Imovina u pripremi	1.691.493,00	2.143.172,00	2.769.134,00
4.	Druga imovina	191.271,00	376.157,00	338.479,00
	Ukupno	9.220.563,00	12.219.682,00	12.620.265,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Mali Bukovec koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.999.119,00 kn ili 32,5 %, a koncem 2014. veća je za 400.583,00 kn ili 3,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 12.620.265,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 62,7 %, imovina u pripremi s 22,0 %, zemljište s 12,6 % i druga imovina s 2,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost dugotrajna imovina u pripremi odnosi na dogradnju dječjeg vrtića, kanalizacijsku mrežu i poslovnu zonu, a druge imovine na postrojenje i opremu, prijevozna sredstva, knjige te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.024.889,00 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 i zemljišta) su ostvareni u iznosu 12,00 kn.

U tablici broj 49 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Mali Bukovec za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 49

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

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	0,00	0,00	12,00
2.	Zakup zemljišta	10.388,00	10.669,00	0,00
	Ukupno	10.388,00	10.669,00	12,00

Općina Mali Bukovec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 21.069,00 kn.

Prema podacima Općine Mali Bukovec, na koncu 2014. Općina raspolaže sa četiri poslovna prostora i 2 762 m<sup>2</sup> zemljišta.

U tablici broj 50 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Općine Mali Bukovec od 2012. do 2014.

Tablica broj 50

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta  
Općine Mali Bukovec 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 <sup>2</sup>	776	776	776
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	2 762	2 762	2 762

## 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 Mali Bukovec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.594.968,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.917.684,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 4.140.020,00 kn ili 52,3 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Mali Bukovec kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše Općine Ludbreg te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi. U poslovnim knjigama je evidentirana većina nekretnina. U zemljišnim knjigama nisu upisane nekretnine, koje pripadaju Općini, koje se nalaze u dvije katastarske općine jer podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni.

Općina Mali Bukovec je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), osim dijela zemljišta i cesta koji su evidentirani vrijednosno.

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 (zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Mali Bukovec 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 kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Dio zemljišta i cesta popisano je samo vrijednosno.

Općina je u travnju 2013. podnijela zahtjev Republici Hrvatskoj za darovanje zemljišta, katastarsku česticu 590/1 u katastarskoj općini Mali Bukovec radi izgradnje uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine Općina ne vodi. Na nekretnine u vlasništvu Općine (prizemlje poslovne zgrade) upisano je pravo zaloge kao osiguranje za plaćanje mjesečne najamnine u iznosu 5.000,00 kn u korist hipotekarnog vjerovnika koje vrijedi dok je živ (hipotekarni vjerovnik darovao je nekretninu Općini na kojoj je upisano pravo zaloge kao osiguranje za plaćanje mjesečne najamnine), nakon čega mjesečna najamnina pripada Općini.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Mali Bukovec upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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). Predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima za cjelokupnu imovinu.

#### **- 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 Mali Bukovec, 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 Mali Bukovec je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i zemljište te kupovala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem nisu utvrđeni internim aktima Općine.

Kupnja zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka načelnika u skladu s odredbama Statuta. Drugi načini raspolaganja imovino obavljani su na temelju pojedinačnih odluka načelnika ili Općinskog vijeća.

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 Mali Bukovec, 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, mjerila i kriterije za davanja u zakup poslovnih prostora i zemljišta, kupnju i prodaju zemljišta te za druge oblike raspolaganja i upravljanja 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 ostvarivanje veće ekonomske koristi.

#### **- Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Mali Bukovec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s četiri poslovna prostora površine 775,80 m<sup>2</sup> i građevinskim zemljištem površine 2 762 m<sup>2</sup>. 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 poslovnog prostora u iznosu 12,00 kn i zemljišta u iznosu 21.057,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 67.385,00 kn.

Općina Mali Bukovec je koncem 2014. upravljala i raspolagala s četiri poslovna prostora površine 775,80 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostor površine 232,40 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 190 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik druge jedinice lokalne samouprave, dva poslovna prostora površine 353,40 m<sup>2</sup> dana su u zakup. Jedan poslovni prostor površine 190 m<sup>2</sup> dan je na korištenje proračunskom korisniku druge jedinice lokalne samouprave za obavljanje djelatnosti predškolskog odgoja i drugih programa. Ugovorom i dodatkom ugovoru zaključenim s proračunskim korisnikom druge jedinice lokalne samouprave, radi obavljanja djelatnosti predškolskog obrazovanja, je određeno da Općina osigurava plaće za dvije odgajateljice, poslovni prostor i 2.500,00 kn mjesečno za materijalne troškove, a ugovor se zaključuje do osnivanja vlastite predškolske ustanove.

Poslovni prostor površine 45 m<sup>2</sup> dan je u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske u skladu s odredbom članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, kojima je određeno da se 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. Zakupnina je ugovorena u iznosu 1,00 kn mjesečno. Za darovani poslovni prostor površine 308,40 m<sup>2</sup> zaključen je u srpnju 2012. ugovor o zakupu s pravnom osobom koja je koristila navedeni poslovni prostor prije darovanja Općini. Mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu 5.000,00 kn.

Prihod od zakupa navedenog poslovnog prostora prihod je darovatelja dok je živ. Rok zakupa je siječanj 2014. U lipnju 2015. zaključen je, s istim zakupoprimce, ugovor o zakupu poslovnog prostora po provedenom natječaju u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Deponija šećerne repe površine 2 900 m<sup>2</sup> s objektom i vagon dana je u zakup trgovačkom društvu za preradu šećerne repe za skladištenje šećerne repe. Ugovor je zaključen 2014. na rok od pet godina, a naknada je ugovorena u iznosu 2,5 kn/t predane šećerne repe. Tijekom 2012. i 2013. naknada je ugovorena u kunskoj protuvrijednosti 1 400 EUR godišnje.

Općina Mali Bukovec je do 2012. do 2014. kupila 13 zemljišta površine 23 097 m<sup>2</sup>. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 107.285,00 kn. Zemljište je kupljeno za proširenje groblja, formiranje i proširenje nerazvrstanih cesta, proširenje reciklažnog dvorišta, legalizaciju društvenog doma u jednom naselju i sređivanje imovinsko pravnih odnosa na zemljištu čiji je suvlasnik Općina.

Prema podacima Općine Mali Bukovec, koncem 2014. Općina je raspolagala sa 2 762 m<sup>2</sup> zemljišta, od čega je neizgrađeno jedno zemljište (poslovna zona).

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 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 Mali Bukovec je imala pet zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Ovlasti i odgovornosti vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i pojedinačnim aktima (odluke načelnika i Općinskog vijeća) 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja dvoje zaposlenika (dio radnog vremena), a prema Pravilniku o unutarnjem redu navedeni poslovi su u nadležnosti pročelnika i višeg referenta za upravne i administrativne poslove.

## Općina Martijanec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Martijanec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 54,65 km<sup>2</sup>, a obuhvaća deset naselja s 3 843 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti lokalnih jedinica, razvrstana je u drugu skupinu čiji je indeks razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 20.706.670,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 920.233,00 kn ili 4,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 13.949.537,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.757.133,00 kn.

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

Tablica broj 51

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Martijanec 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)	1.455.891,00	1.184.881,00	1.196.459,00
2.	Građevinski objekti	11.585.900,00	10.821.236,00	12.153.419,00
3.	Imovina u pripremi	739.973,00	729.247,00	352.694,00
4.	Druga imovina	181.647,00	210.483,00	246.965,00
	Ukupno	13.963.411,00	12.945.847,00	13.949.537,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Martijanec koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.017.564,00 kn ili 7,3 %, a koncem 2014. veća je za 1.003.690,00 kn ili 7,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 13.949.537,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 87,1 %, zemljište s 8,6 %, imovina u pripremi s 2,5% i druga imovina s 1,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovina u pripremi odnosi se na dječji vrtić, a druge imovine na postrojenje i opremu, prijevozna sredstva, višegodišnje nasade te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.994.507,00 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 i zemljišta) ostvareni su u iznosu 40.937,00 kn, što čini 1,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 52 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Martijanec za 2012., 2013. i 2014.



Tablica broj 52

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja  
poslovnim prostorima i zemljište Općine Martijanec za 2012., 2013. i 2014.  
u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	38.757,00	38.942,00	40.937,00
2.	Prodaja zemljišta	24.640,00	0,00	0,00
	Ukupno	63.397,00	38.942,00	40.937,00

Općina Martijanec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 143.276,00 kn.

Prema podacima Općine Martijanec, na koncu 2014. raspolaže sa sedam poslovnih prostora i građevinskim zemljištem površine 48 904 m<sup>2</sup>.

U tablici broj 53 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Općine Martijanec od 2012. do 2014.

Tablica broj 53

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	6	6	8
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	755	755	1 080
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	62 151	48 077	48 904

Povećanje broja poslovnih prostora odnosi se na stavljanje u uporabu poslovnog prostora školske zadruge i prostora za mlade, a do smanjenja površine zemljišta je najvećim dijelom došlo zbog pripajanja jednog naselja drugoj jedinici lokalne samouprave.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Martijanec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.196.459,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 12.153.419,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 4.499.971,00 kn ili 37,0 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Martijanec kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše Općine Ludbreg te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi. U poslovnim knjigama je evidentirana većina imovine u vlasništvu Općine. U zemljišnim knjigama i katastru nisu upisane pojedine nekretnine, koje pripadaju Općini, kao vlasništvo odnosno posjed Općine, a podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni za pojedine nekretnine. Za procjenu imovine radi evidentiranja u poslovnim knjigama korištena je interna procjena ili procjena ovlaštenog procjenitelja.

Općina Martijanec nije ustrojila i ne vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Podaci o vrsti, količini i vrijednosti imovine (nabavna i otpisana) evidentirani su u popisnim listama dugotrajne imovine.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (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 Martijanec nije ustrojila registar imovine. Provode aktivnosti za uvođenje programa za praćenje upravljanja imovinom (nerazvrstanim cestama i nekretninama) GDI LOKALIUS.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani 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 obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Općina je u travnju 2013. podnijela zahtjev Agenciji za upravljanje državnom imovinom za davanje suglasnosti radi ishođenja lokacijske dozvole i potvrde glavnog projekta odnosno darovanje zemljišta, katastarske čestice 1536/2 u katastarskoj općini Gornji Martijanec, radi izgradnje potpornog zida kod groblja.

Sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine Općina ne vodi, osim jedan spor za naslijeđenu (ošasnu) imovinu.

Na nekretnine u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke, osim na naslijeđenoj (ošasnoj) imovini.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Martijanec upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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). Predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima.

#### **- 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 Martijanec, 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 Martijanec je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te kupovala i prodavala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su Odlukom o davanju na korištenje i upravljanje poslovnih prostora u vlasništvu Općine, ustanovama i trgovačkim društvima čiji je osnivač Općina te udrugama čija je djelatnost javna potreba i interes Općine i mjesnim odborima.

Za povremeno korištenje društvenih domova donesena je Odluka o postupku i uvjetima povremenog korištenja društvenih domova i drugih prostora te zemljišta u vlasništvu ili pod upravom Općine i Odluka o naknadi za korištenje društvenih domova na području Općine.

Odlukom o davanju na korištenje i upravljanje poslovnih prostora u vlasništvu Općine, ustanovama i trgovačkim društvima čiji je osnivač Općina te udrugama čija je djelatnost javna potreba i interes Općine i mjesnim odborima određeno je da se poslovni prostor daje na upravljanje i korištenje u pravilu bez naknade, a uz naknadu kada Općina plaća režijske troškove te kada je ugovorom predviđeno da se prostor može dati u podzakup. Odluku o dodjeli poslovnog prostora na korištenje i upravljanje donosi Općinsko vijeće, a uvjeti pod kojima se poslovni prostor daje na korištenje i upravljanje utvrđuje se ugovorom. Općina interne akte o raspolaganju imovinom od 2012. objavljuje na svojim mrežnim stranicama.

Kupnja i prodaja zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka načelnika u skladu s odredbama Statuta, a drugi načina raspolaganja na temelju pojedinačnih odluka načelnika ili Općinskog vijeća.

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 Martijanec, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Uskladiti Odluku o davanju na korištenje i upravljanje poslovnih prostora u vlasništvu Općine, ustanovama i trgovačkim društvima čiji je osnivač Općina te udrugama čija je djelatnost javna potreba i interes Općine i mjesnim odborima s odredbama Zakona o udrugama i Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanja u zakup poslovnih prostora, prodaju i kupnju zemljišta te za druge oblike raspolaganja i upravljanja 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. Također predlaže interne akte objaviti u službenom glasilu.

## - Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Martijanec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 1 079,70 m<sup>2</sup> i građevinskim zemljištem površine 48 904 m<sup>2</sup>. 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 poslovnog prostora u iznosu 118.636,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 24.640,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 11.578,00 kn.

Općina Martijanec je koncem 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 1 079,70 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostor površine 133,60 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 514,40 m<sup>2</sup> koriste udruge, od čega dva poslovna prostora površine 117,90 m<sup>2</sup> bez plaćanja zakupnine, poslovni prostor površine 65 m<sup>2</sup> koristi se za stanovanje, poslovni prostor površine 130,50 m<sup>2</sup> dan je u zakup trgovačkom društvu putem natječaja, a poslovni prostor površine 236 m<sup>2</sup> koristi osnovna škola. Režijske troškove za poslovne prostore koje koriste udruge plaća Općina.

U skladu s odredbama zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora dan je u ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup poslovni prostor površine 130,50 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u kunsnoj protuvrijednosti 306,77 EUR.

Četiri poslovna prostora površine 514,40 m<sup>2</sup> dana su na korištenje udrugama, na temelju zaključenih ugovora, bez provedenog javnog natječaja, od čega dva poslovna prostora površine 117,90 m<sup>2</sup> bez plaćanja zakupnine. Za korištenje poslovnog prostora površine 22,60 m<sup>2</sup>, jednom tjedno, ugovorena je zakupnina s udrugom u iznosu 150,00 kn mjesečno, a za korištenje poslovnog prostora površine 374 m<sup>2</sup> dva puta tjedno ugovorena je zakupnina s drugom udrugom u iznosu 300,00 kn mjesečno. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Za korištenje poslovnog prostora površine 65 m<sup>2</sup>, za potrebe stanovanja, zaključen je u prosincu 2004. ugovor na neodređeno vrijeme uz ugovorenu mjesečnu zakupninu 400,00 kn.

Za korištenje poslovnog prostora površine 236 m<sup>2</sup> zaključen je u travnju 2014. ugovor o zakupu s osnovnom školom na rok od pet godina, bez plaćanja zakupnine.

Koncem 2014. Općina Martijanec je raspolagala sa 48 904 m<sup>2</sup> zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti zemljišta. Općina Martijanec je do 2012. do 2014. prodala zemljište površine 1 540 m<sup>2</sup>, put unutar eksploatacionog polja šljunka, trgovačkom društvu koje obavlja eksploataciju šljunka na navedenom području. Ugovor i dodatak ugovoru o kupoprodaji zaključeni su 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 24.640,00 kn. U navedenom razdoblju Općine je kupila jedno zemljište površine 827 m<sup>2</sup>. Ugovor o kupoprodaji zemljišta je zaključen u 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 11.578,00 kn. Zemljište je nabavljeno za proširenje groblja.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. 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 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 Martijanec je imala osam zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, dva u vlastitom komunalnom pogonu, dužnosnika i dva zaposlenika na osposobljavanju bez zasnivanja ranog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane za 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju četiri zaposlenika (dio radnog vremena), a Pravilnikom o unutarnjem redu određeni su zaposlenici za obavljanje navedenih poslova.

## Općina Maruševac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Maruševac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 50,15 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 16 naselja s 6 381 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti lokalnih jedinica, razvrstana je u treću skupinu čiji je indeks razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 25.121.790,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.851.289,00 kn ili 8,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 17.669.906,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.451.884,00 kn.

U tablici broj 54 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Maruševac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 54

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Maruševac 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)	1.885.924,00	1.885.922,00	1.885.924,00
2.	Građevinski objekti	12.556.171,00	12.956.096,00	14.812.417,00
3.	Druga imovina	708.827,00	986.545,00	971.565,00
	Ukupno	15.150.922,00	15.828.563,00	17.669.906,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Maruševac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 677.641,00 kn ili 4,5%, a koncem 2014. veća je za 1.841.343,00 kn ili 11,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 17.669.906,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 83,8 %, zemljište s 10,7 % i druga imovina s 5,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenje i opremu, višegodišnje nasade i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 8.614.246,00 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 i zemljišta) ostvareni su u iznosu 16.373,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 55 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Maruševac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 55

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

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	6.734,00	6.734,00	6.173,00
2.	Prodaja zemljišta	5.160,00	5.160,00	10.200,00
	Ukupno	11.894,00	11.894,00	16.373,00

Općina Maruševac je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 40.161,00 kn.

Prema podacima Općine Maruševac, na koncu 2014. Općina raspolaže sa četiri poslovna prostora i 103 324 m<sup>2</sup> zemljišta.

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

Tablica broj 56

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta  
Općine Maruševac 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 <sup>2</sup>	918	918	918
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	103 324	103 324	103 324

## 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 Maruševac na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.885.924,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 14.812.417,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.149.781,00 kn ili 21,3 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Maruševac kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše Općine Ivanec. U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine nekretnine (zemljišta, ceste, groblja i stanovi). Iz navedenog je vidljivo da Općina Maruševac 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. Za većinu imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi. U zemljišnim knjigama i katastru nisu upisane pojedine nekretnine, koje pripadaju Općini, kao vlasništvo odnosno posjed Općine, a podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni za pojedine nekretnine.

Općina Maruševac je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), osim zemljišta i cesta koje su evidentirane po 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 (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 Maruševac nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o ukupnoj vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Vrijednost pojedine vrste nefinancijske imovine evidentirana u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji i na pojedinim računima glavne knjige i u financijskim izvještajima nisu usklađeni. Nabavna vrijednost cesta evidentirana je u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji u iznosu 8.602.946,00 kn, a u glavnoj knjizi i u financijskim izvještajima u iznosu 5.551.501,00 kn ili za 3.051.445,00 kn manje.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama. Ukupna vrijednost nefinancijske imovine utvrđena popisom usklađena je sa stanjem u glavnoj knjizi, međutim vrijednost pojedine vrste nefinancijske imovne nije usklađena sa stanjem u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima (ceste, stambeni objekti). Zemljište i ceste popisane su samo vrijednosno.

Općina ne koristi zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske. Sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine Općina ne vodi. Na nekretnine u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Maruševac upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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. Uskladiti vrijednost nefinancijske imovine evidentirane na pojedinom računu u glavnoj knjizi s popisom nefinancijske imovine. 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). Predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima za cjelokupnu imovinu. U svrhu unaprjeđenja 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 Maruševac, 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 ali se provode aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Maruševac je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i prodavala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine. Davanje u zakup poslovnih prostora i stanova u najam nije uređeno ovom Odlukom.

Odlukom o raspolaganju nekretninama je uređeno stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, provođenje postupka otuđenja nekretnina, posebni uvjeti prodaje stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Općine, provođenje postupka za davanje u zakup neizgrađenog zemljišta i javnih površina, zakup zemljišta, zasnivanje prava služnosti i drugih prava na nekretninama i gospodarenje nekretninama koje koriste mjesni odbori (društveni domovi).

Raspolaganje nekretninama je obavljeno na temelju pojedinačnih odluka načelnika ili Općinskog vijeća.

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 Maruševac, 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, mjerila i kriterije za davanja u zakup poslovnih prostora i stanova u najam. Predlaže interne akte i pojedinačne odluke objavljivati u službenom glasilu i na mrežnim stranicama Općine.

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 Maruševac je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s četiri poslovna prostora površine 917,75 m<sup>2</sup> i 103 324 m<sup>2</sup> zemljišta. U svom vlasništvu ima 18 stanova koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama. Općina nema podatke o površini stanova i korisnicima stanova, niti je za navedene stanove obračunava najamninu. 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 19.641,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 20.520,00 kn.

Općina Maruševac je koncem 2014. upravljala i raspolagala s četiri poslovna prostora površine 917,75 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostora površine 634,75 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 56 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 210 m<sup>2</sup> dan je u zakup Dobrovoljnom vatrogasnom društvu na 99 godina uz mjesečnu zakupninu 0,35 kn, a jedan poslovni prostor površine 17 m<sup>2</sup> i zemljište ispred poslovnog prostora površine 8 m<sup>2</sup> dani su u zakup na neodređeno vrijeme, privatnoj osobi, uz mjesečnu zakupninu 500,00 kn.

Osim navedenih poslovnih prostora Općina je koncem 2014. upravljala i s društvenim domovima ukupne površine 2 007 m<sup>2</sup>. Odlukom iz lipnja 2015. određeno je da društvenim domovima upravljaju Mjesni odbori na čijem području se nalaze.

Prema odredbama Zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora dan je u zakup poslovni prostor površine 17 m<sup>2</sup> i zemljište ispred poslovnog prostora površine 8 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 500,00 kn. Ugovor je zaključen u svibnju 1999. na neodređeno vrijeme. Prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ugovor treba sadržavati vrijeme na koje je zaključen.

Za davanje u zakup poslovnog prostora Dobrovoljnom vatrogasnom društvu, površine 210 m<sup>2</sup> na 99 godina, zaključen je 2011. ugovor uz mjesečnu zakupninu 0,35 kn.

Poslovni prostor površine 56 m<sup>2</sup> koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez zaključenog ugovora na temelju odluke. 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 Maruševac je u razdoblju od 2012. do 2014. prodala zemljište površine 255 m<sup>2</sup>, dijelove katastarske čestice koja se nalazila ispred katastarskih čestica vlasnika koji su kupili zemljište. Ugovori o kupoprodaji zaključeni su tijekom 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena je ugovorena 10.200,00 kn.

Koncem 2014. Općina Maruševac je raspolagala s 103 324 m<sup>2</sup> zemljišta, od čega je 39 960 m<sup>2</sup> izgrađeno zemljište, a 63 364 m<sup>2</sup> neizgrađeno zemljište. Neizgrađeno zemljište predviđeno je za gradnju budućih javnih društvenih objekata (za društveni dom i nogometno igralište u Selniku, sportsko rekreacijski centar u Donjem Ladanju, dom kulture u Maruševcu, nogometno igralište u Cerju Nebojse, dječja igrališta i drugo).

Državni ured za reviziju predlaže 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 nekretnine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo). Pribaviti podatke o površini i korisnicima stanova, te obračunavati najamninu u skladu sa zakonskim odredbama.

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

Koncem 2014. Općina Maruševac je imala šest zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika i djelatnika na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane za 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja dvoje zaposlenika (dio radnog vremena), a Pravilnikom o unutarnjem redu nisu određeni zaposlenici za obavljanje navedenih poslova.

## Općina Petrijanec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Petrijanec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 47,98 km<sup>2</sup>, a obuhvaća sedam naselja s 4 812 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti lokalnih jedinica, razvrstana je u treću skupinu čiji je indeks razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 24.328.193,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 792.747,00 kn ili 3,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 18.388.716,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.939.477,00 kn.

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

Tablica broj 57

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Petrijanec 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)	776.871,00	948.789,00	937.684,00
2.	Građevinski objekti	15.665.976,00	15.398.503,00	15.464.782,00
4.	Druga imovina	1.840.492,00	1.698.515,00	1.986.250,00
	Ukupno	18.283.339,00	18.045.807,00	18.388.716,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Petrijanec koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 237.532,00 kn ili 1,3 %, a koncem 2014. veća za 342.909,00 kn ili 1,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 18.388.716,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 84,1 %, druga imovina s 10,8 % i zemljište s 5,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenje i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 6.654.679,00 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 i zemljišta) ostvareni su u iznosu 214.530,00 kn, što čini 3,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 58 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Petrijanec za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 58

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	192.320,00	202.888,00	210.350,00
2.	Prodaja zemljišta	6.210,00	46.438,00	0,00
3.	Zakup zemljišta	4.940,00	4.560,00	4.180,00
	Ukupno	203.470,00	253.886,00	214.530,00

Općina Petrijanec je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 671.886,00 kn.

Prema podacima Općine Petrijanec, na koncu 2014. Općina raspolaže sa sedam poslovnih prostora i 74 649 m<sup>2</sup> zemljišta.

U tablici broj 59 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Općine Petrijanec od 2012. do 2014.

Tablica broj 59

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta  
Općine Petrijanec 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 <sup>2</sup>	995	995	995
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	-	-	74 649

Općina nema podatak o površini zemljišta kojim je raspolagala u 2012. i 2013.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Petrijanec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 937.684,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 15.464.782,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 12.274.968,00 kn ili 79,4 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Petrijanec kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše Općine Varaždin te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi. U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine nekretnine odnosno zemljišta, ceste i groblja. Iz navedenog je vidljivo da Općina Petrijanec 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 zemljišnim knjigama i katastru nisu upisane pojedine nekretnine, koje pripadaju Općini, kao vlasništvo odnosno posjed Općine, a podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni za pojedine nekretnine.

Općina nije ustrojila i ne vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Podaci o vrsti, količini i vrijednosti imovine (nabavna i otpisana) evidentirani su u popisnim listama dugotrajne imovine.

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



Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani 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 obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Petrijanec upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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). Predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine s podacima o vrsti, količini (površini) i vrijednosti te s drugim potrebnim podacima. U svrhu unaprjeđenja 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 Petrijanec, 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 Petrijanec je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i zemljište te kupovala i prodavala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem nisu uređeni internim aktima Općine.

Kupnja i prodaja zemljišta te drugi načini raspolaganja nekretninama obavljani su na temelju pojedinačnih odluka načelnika ili Općinskog vijeća.

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 Petrijanec, 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, mjerila i kriterije za davanja u zakup poslovnih prostora, zemljišta, prodaju i nabavu zemljišta te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Predlaže interne akte i pojedinačne odluke objavljivati u službenom glasilu i na mrežnim stranicama Općine.

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 Petrijanec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora ukupne površine 995 m<sup>2</sup> i 74 649 m<sup>2</sup> zemljišta. U svom vlasništvu nema stanova. 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 605.558,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 13.680,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 52.648,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi nabavu zemljišta u iznosu 295.333,00 kn.

Općina Petrijanec je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora ukupne površine 995 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostor površine 156 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, a šest poslovnih prostora dano je u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 839 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 16.933,00 kn. Za postavljeni bankomat ugovorena je zakupnina 800,00 kn mjesečno.

Osim navedenih poslovnih prostora Općina je koncem 2014. upravljala društvenim domovima ukupne površine 1 862 m<sup>2</sup>. Domovi se koriste za skupove mještana, predavanja o temama od interesa za mještane i prigodna druženja. Odluke o uvjetima i načinu korištenja društvenih domova nisu donesene.

Općina Petrijanec je od 2012. do konca 2014. prodala jedno zemljište površine 746 m<sup>2</sup>. Prodaja je obavljena na temelju javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovor o kupoprodaji zaključen je 2013. u iznosu 46.438,00 kn. U navedenom razdoblju Općina je kupila tri zemljišta površine 20 223 m<sup>2</sup> i zgradu površine 847 m<sup>2</sup>. Ugovori o kupoprodaji zaključeni su 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 279.949,00 kn. Općina nije utvrdila namjenu nekretnina prije kupnje. Kupoprodaja je obavljena na temelju pojedinačnih odluka načelnika ili Općinskog vijeća.

Koncem 2014. Općina Petrijanec je raspolagala s 74 649 m<sup>2</sup> zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog zemljišta. Općina je koncem 2011. dala u zakup 100 m<sup>2</sup> zemljišta za postavljanje montažnog objekta za prodaju cvijeća. Zakupnina je ugovorena u iznosu 380,00 kn mjesečno.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina 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. Također predlaže prije nabave nekretnina utvrditi namjenu. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo).

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

Koncem 2014. Općina Petrijanec je imala osam zaposlenika (sedam u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i pojedinačnim aktima (odluke načelnika i Općinskog vijeća) 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju tri zaposlenika (dio radnog vremena), a prema Pravilniku o unutarnjem redu navedeni poslovi su u nadležnosti pročelnika i višeg stručnog suradnika za komunalne poslove.

## Općina Sračinec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Sračinec kao jedinica samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 23,41 km<sup>2</sup>, a obuhvaća dva naselja s 4 842 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, spada u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 28.262.031,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 250.057,00 kn ili 0,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 24.214.113,00 kn i financijsku u iznosu 4.047.918,00 kn.

U tablici broj 60 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sračinec na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 60

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sračinec 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)	7.078.885,00	7.073.730,00	7.253.526,00
2.	Građevinski objekti	17.526.561,00	17.249.825,00	16.829.230,00
3.	Druga imovina	242.705,00	168.864,00	131.357,00
	Ukupno	24.848.151,00	24.492.419,00	24.214.113,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sračinec koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 355.732,00 kn ili 1,4 %, a koncem 2014. manja je za 278.306,00 kn ili 1,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 24.214.113,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 69,5 %, zemljište s 30,0 % i druga imovina s 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 6.423.317,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 194.287,00 kn, što čini 3,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 61 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Sračinec za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 61

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	174.824,00	179.824,00	141.824,00
2.	Prodaja zemljišta	5.878,00	0,00	10.038,00
3.	Zakup zemljišta	56.440,00	45.270,00	42.425,00
	Ukupno	237.142,00	225.094,00	194.287,00

Općina Sračinec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 656.523,00 kn.

Prema podacima Općine Sračinec, na koncu 2014. raspolaže s 14 poslovnih prostora te 73 928 m<sup>2</sup> zemljišta.

U tablici broj 62 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Općine Sračinec od 2012. do 2014.

Tablica broj 62

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	14	14	14
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	2 010	2 010	2 010
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	73 928	73 928	73 928

## 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 ostaloga obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Sračinec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 7.253.526,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 16.829.230,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne imovine odnosi 9.291.885,00 kn ili 55,2 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Sračinec kao jedinice lokalne samouprave. Nisu upisane pojedine nekretnine iz razloga što podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni ni ažurirani, pa pojedini podaci ne odgovaraju stvarnom stanju. Općina je započela postupak evidentiranja nerazvrstanih cesta unutar zone gradnje, a u narednom razdoblju započeti će sa evidentiranjem poljskih putova izvan zone gradnje. Procjena je da nije evidentirano 30,0 % nekretnina.

Općina Sračinec 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 Sračinec nije ustrojila registar imovine.

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

Sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine Općina ne vodi. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke.

Općina je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila zamolbu za darovanje poljoprivrednog zemljišta u travnju 2009. za opću društvenu potrebu i listopadu za korištenje poljoprivrednog zemljišta te u svibnju 2011. za izgradnju poslovne zone. Odgovor nije zaprimljen.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Sračinec upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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 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 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 Sračinec, 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 Sračinec je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup, na korištenje bez naknade te građevinsko zemljište u zakup. Općina je prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su internom aktom Općine Sračinec odnosno Odlukom o poslovnim prostorima Općine.

Odlukom o poslovnim prostorima utvrđeni su namjena poslovnog prostora, uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnog prostora, prava i obveze zakupnika te prestanak ugovora o zakupu.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sračinec, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

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 Sračinec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 14 poslovnih prostora površine 2 010 m<sup>2</sup> i 73 928 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 496.472,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 144.135,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 15.916,00 kn.

Općina Sračinec je koncem 2014 upravljala i raspolagala s 14 poslovnih prostora ukupne površine 2 010 m<sup>2</sup>, od kojih tri poslovna prostora površine 750 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, šest poslovnih prostora površine 839 m<sup>2</sup> koriste udruge (tri poslovna prostora površine 250 m<sup>2</sup> koriste bez plaćanja zakupnine), tri poslovna prostora površine 341 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 80 m<sup>2</sup> je prazno.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o poslovnim prostorima Općine, dana su u 2013. i ranijih godinama putem javnog natječaja u zakup tri poslovna prostora ukupne površine 341 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu.

Šest poslovnih prostora površine 839 m<sup>2</sup> koriste udruge od čega tri poslovna prostora površine 250 m<sup>2</sup> bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.



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

Općina je bez naknade povremeno davala na korištenje prostorije društvenih domova (dva doma), za svadbe i krštenja. Korištenje je odobravano, a Općina nije donijela posebnu odluku kojom bi uredila uvjete i način korištenja društvenih domova.

Općina Sračinec je prodala dva građevinska zemljišta ukupne površine 264 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a prema Prostornom planu uređenja Općine. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2014., a kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 1.320 EUR-a odnosno 5 EUR-a/ m<sup>2</sup> (u protuvrijednosti u Hrvatskim kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan uplate). Koncem 2014. Općina Sračinec je raspolagala s 73 928 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže davanje pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. 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 stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo) te se predlaže donijeti odluku kojom bi se uredili uvjeti i način korištenja društvenih domova.

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

Koncem 2014. Općina Sračinec je imala šest zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane za 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja jedan zaposlenik (dio radnog vremena), a prema Pravilniku o unutarnjem redu navedeni poslovi su u nadležnosti pročelnika.

## Općina Sveti Đurđ

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Sveti Đurđ kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 45,24 km<sup>2</sup>, a obuhvaća devet naselja s 3 804 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, spada u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 15.901.408,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 10.416.528,00 kn ili 189,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 13.396.496,00 kn i financijsku u iznosu 2.504.912,00 kn.

U tablici broj 63 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sveti Đurđ na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 63

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Đurđ na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	0,00	0,00	10.392.215,00
2.	Građevinski objekti	1.740.584,00	1.720.620,00	2.058.911,00
3.	Imovina u pripremi	283.173,00	441.932,00	663.056,00
4.	Druga imovina	207.957,00	318.978,00	282.314,00
	Ukupno	2.231.714,00	2.481.530,00	13.396.496,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Đurđ koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 249.816,00 kn ili 11,2 %, a koncem 2014. veća je za 10.914.966,00 kn ili 439,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 13.396.496,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. zemljište sudjeluje sa 77,6 %, građevinski objekti s 15,4 %, imovina u pripremi s 4,9 % i druga imovina s 2,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju vatrogasnog doma i izgradnju pješačko biciklističke staze, a druga imovina na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te knjige umjetnička djela i druge izložbene vrijednosti.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.782.835,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 172.899,00 kn, što čini 3,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 64 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Sveti Đurđ za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 64

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

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	66.537,00	76.592,00	56.459,00
2.	Prodaja zemljišta	2.920,00	35.174,00	116.440,00
	Ukupno	69.457,00	111.766,00	172.899,00

Općina Sveti Đurđ je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 354.122,00 kn.

Prema podacima Općine Sveti Đurđ, na koncu 2014. Općina raspolaže s 21 poslovnim prostorom te 302 498 m<sup>2</sup> zemljišta.

U tablici broj 65 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Općine Sveti Đurđ od 2012. do 2014.

Tablica broj 65

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	21	21	21
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	4 600	4 600	4 600
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	-	-	302 498

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Sveti Đurđ na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 10.392.215,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 2.058.911,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 1.035.253,00 kn ili 50,3 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Sveti Đurđ kao jedinice lokalne samouprave. Evidentirano je zemljište prema podacima iz zemljišnih knjiga i to čestice koje su u vlasništvu Općine te koje su upisane kao općenarodna imovina, javno dobro i društveno vlasništvo, a nalaze se na području općine. Procjenjuje se da je evidencijom obuhvaćeno 80,0 % ukupnog zemljišta upisanog u zemljišne knjige i posjedovne listove.

Općina Sveti Đurđ 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 Sveti Đurđ nije ustrojila registar imovine.

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

Sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine Općina ne vodi. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke.

Općina je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavila zamolbu za darovanje zemljišta u prosincu 2011. na kojem se nalazi groblje, u listopadu 2013. u svrhu izgradnje spomen obilježja te u prosincu 2014. za nekretninu na kojoj se već godinama nalazi čekaonica autobusa koja se koristi za potrebe školske djece. Odgovor nije zaprimljen.

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

#### **- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sveti Đurđ, 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 Sveti Đurđ je od 2012. do 2014. davala u poslovne prostore u zakup te prodavala i kupovala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđen je internim aktom Općine Sveti Đurđ odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine utvrđeni su način zasnivanja zakupa, način određivanja početnog iznosa zakupnine poslovnog prostora, prava i obveze ugovorenih strana te prestanak zakupa, za ostale nekretnine donosile su se pojedinačne odluke.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sveti Đurđ, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

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 Sveti Đurđ je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 21 poslovnim prostorom površine 4 600 m<sup>2</sup> i 302 498 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 199.588,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 154.534,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 15.120,00 kn.

Općina Sveti Đurđ je koncem 2014 upravljala i raspolagala s 21 poslovnim prostorom ukupne površine 4 600 m<sup>2</sup>, od kojih 16 poslovnih prostora površine 4 116 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, a pet poslovnih prostora površine 484 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora, dana su u 2013. i ranijih godinama putem javnog natječaja u zakup pet poslovnih prostora ukupne površine 484 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu (277 m<sup>2</sup> u iznosu 429 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti i 206 m<sup>2</sup> u iznosu 2.500,00 kn).

Općina je bez naknade povremeno davala na korištenje prostorije društvenih domova (deset domova) za sastanke i svadbe. Korištenje je odobravano, a Općina nije donijela posebnu odluku kojom bi uredila uvjete i način korištenja društvenih domova.

Općina Svet Đurđ je od 2012. do 2014. prodala šest građevinskih zemljišta ukupne površine 13 227 m<sup>2</sup>. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima za prilazni put. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 154.135,00 kn. U navedenom razdoblju Općina je kupila jedno zemljište površine 1 008 m<sup>2</sup> za proširenje groblja i parkiralište. Ugovor o kupoprodaji zemljišta je zaključen u lipnju 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 15.120,00 kn.

Koncem 2014. Općina Sveti Đurđ je raspolagala s 302 498 m<sup>2</sup> 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 za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo). Predlaže donijeti odluku kojom bi se uredili uvjeti i način korištenja društvenih domova.

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

Koncem 2014. Općina Sveti Đurđ je imala devet zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu, dva dužnosnika i zaposlenika na javnim radovima). Ovlasti i odgovornosti vezane za 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju zaposlenici po potrebi, a Pravilnikom o unutarnjem redu nisu određeni zaposlenici za obavljanje navedenih poslova.

## Općina Sveti Ilija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Sveti Ilija kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 17,22 km<sup>2</sup>, a obuhvaća osam naselja s 3 511 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, spada u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 17.383.518,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.644.068,00 kn ili 17,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 15.004.368,00 kn i financijsku u iznosu 2.379.150,00 kn.

U tablici broj 66 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sveti Ilija na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 66

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Ilija 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)	530.988,00	530.988,00	557.327,00
2.	Građevinski objekti	11.562.550,00	11.576.908,00	12.400.644,00
4.	Druga imovina	472.197,00	428.010,00	2.046.397,00
	Ukupno	12.565.735,00	12.535.906,00	15.004.368,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Ilija koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 29.829,00 kn ili 0,2 %, a koncem 2014. veća je za 2.468.462,00 kn ili 19,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Ilija koncem 2014. iskazana je u iznosu 15.004.368,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 82,7 %, druga imovina s 13,6 % i zemljište s 3,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 8.306.292,00 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 92.679,00 kn, što čini 1,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Sveti Ilija je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 179.621,00 kn (2012. u iznosu 47.063,00 kn, 2013. u iznosu 39.879,00 kn i u 2014. u iznosu 92.679,00 kn).

Prema podacima Općine Sveti Ilija, na koncu 2014. Općina raspolaže s 13 poslovnih prostora te 56 195 m<sup>2</sup> zemljišta.

U tablici broj 67 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta Općine Sveti Ilija od 2012. do 2014.



Tablica broj 67

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	13	13	13
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	2 464	2 464	2 464
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	53 318	53 318	56 195

## 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 ostaloga obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Sveti Ilija na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 557.327,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 12.400.644,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 4.398.435,00 kn ili 35,5 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Sveti Ilija kao jedinice lokalne samouprave. Poslovni objekti su svi evidentirani u poslovnim knjigama, osim nerazvrstanih cesta. Provodi se katastarska izmjera cijele Općine do konca 2016. i tada će imati riješene sve nekretnine gruntovno i katastarski.

Općina Sveti Ilija 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 Sveti Ilija nije ustrojila registar imovine.

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

Sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine Općina ne vodi. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke.

Općina nije dostavila zahtjev za darovanje Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Sveti Ilija upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu 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 na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

## **- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđen je internim aktom Općine Sveti Ilija odnosno Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostorija u vlasništvu Općine.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostorija u vlasništvu Općine utvrđuje se javni natječaj, izbor najpovoljnije ponude, ugovor o zakupu, rok trajanja i otkaz ugovora i zakupnina.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sveti Ilija, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

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 Sveti Ilija je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 13 poslovnih prostora površine 2 464 m<sup>2</sup> i 56 195 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 179.621,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 71.337,00 kn.

Općina Sveti Ilija je koncem 2014 upravljala i raspolagala s 13 poslovnih prostora ukupne površine 2 464 m<sup>2</sup>, od kojih tri poslovna prostora površine 778 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 50 m<sup>2</sup> koristi politička stranka bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 1 228 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a šest poslovnih prostora površine 408 m<sup>2</sup>, dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu (20 m<sup>2</sup> u iznosu 50 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti i 388 m<sup>2</sup> u iznosu 4.889,00 kn).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostorija u vlasništvu Općine, dana su u 2013. i ranijih godinama putem javnog natječaja u zakup šest poslovnih prostora ukupne površine 408 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu (20 m<sup>2</sup> u iznosu 50 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti i 388 m<sup>2</sup> u iznosu 4.889,00 kn).

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

Odredbom članka 22. Zakona o financiranju političkih aktivnosti i izborne promidžbe (Narodne novine 24/11, 61/11, 27/13, 48/13 - pročišćeni tekst i 2/14), propisano je da se zabranjuje financiranje političkih stranaka od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim u slučajevima i na način propisan ovim Zakonom. Navedenim Zakonom je, između ostalog, propisan način financiranja redovne djelatnosti političkih stranaka iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dok davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez naknade nije propisano, te predstavlja nedopušteni način financiranja.

Općina je bez naknade povremeno davala na korištenje prostorije društvenih domova (dva doma). Korištenje je odobravano na temelju Odluke o korištenju općinskih prostorija (društvenih domova, kontejnera i vijećnice) bez naknade koju je donijelo općinsko poglavarstvo u listopadu 2003.

Općina je od 2012. do konca 2014. kupila dva građevinska zemljišta ukupne površine 4 460 m<sup>2</sup>. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012 i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 36.578,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za proširenje dječjeg igrališta na temelju odluke načelnika u skladu s odredbama Statuta.

Koncem 2014. Općina Sveti Ilija je raspolagala s 56 195 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog 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 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**

Koncem 2014. Općina Sveti Ilija je imala osam zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu i tri zaposlenika na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane za 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju jedan djelatnik (dio radnog vremena), a prema Pravilniku o unutarnjem redu navedeni poslovi su u nadležnosti pročelnika.

## Općina Trnovec Bartolovečki

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Trnovec Bartolovečki kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 38,74 km<sup>2</sup>, a obuhvaća šest naselja s 6 884 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, spada u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 59.274.692,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 357.027,00 kn ili 0,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 54.591.256,00 kn i financijsku u iznosu 4.683.436,00 kn.

U tablici broj 68 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Trnovec Bartolovečki na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 68

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	11.568.434,00	11.650.922,00	11.692.795,00
2.	Građevinski objekti	20.016.815,00	20.096.373,00	19.251.815,00
3.	Imovina u pripremi	16.118.349,00	16.252.843,00	16.387.169,00
4.	Druga imovina	7.211.690,00	7.142.256,00	7.259.477,00
	Ukupno	54.915.288,00	55.142.394,00	54.591.256,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Trnovec Bartolovečki koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 227.106,00 kn ili 0,4 %, a koncem 2014. manja je za 551.138,00 kn ili 1,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 54.591.256,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 35,3 %, imovina u pripremi sudjeluje s 30,0 %, zemljište s 21,4 % te druga imovina s 13,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte.

Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju prometnice, vodovoda i kanalizacije u poduzetničkoj, a druga imovina na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 11.580.426,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora, stanova te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 416.750,00 kn, što čini 3,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 69 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općina Trnovec Bartolovečki za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 69

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Trnovec Bartolovečki za 2012., 2013. i 2014.  
u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	103.642,00	115.128,00	118.244,00
2.	Najam stanova	5.434,00	2.717,00	4.996,00
3.	Prodaja zemljišta	278.533,00	411.213,00	293.510,00
	Ukupno	387.609,00	529.058,00	416.750,00

Općina Trnovec Bartolovečki je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.333.417,00 kn.

Prema podacima Općina Trnovec Bartolovečki, na koncu 2014. raspolaže s 22 poslovna prostora, jednim stanom i 602 056 m<sup>2</sup> zemljišta.

U tablici broj 70 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Općine Trnovec Bartolovečki od 2012. do 2014.

Tablica broj 70

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	22	22	22
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	5 132	5 132	5 132
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	55	55	55
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	612 979	606 546	602 056

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Trnovec Bartolovečki na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 11.692.795,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 19.251.815,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 6.541.019,00 kn ili 34,0 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Trnovec Bartolovečki kao jedinice lokalne samouprave. Građevinski objekti su evidentirani u poslovnim knjigama i riješeni su imovinsko-pravni odnosi odnosno izvršena je uknjižba prava vlasništva nad istim zemljištima u knjigama. Nekretnine koje se odnose na nerazvrstane ceste u tijeku je rješavanje imovinsko-pravnih odnosa koje prethodi izradi projektne dokumentacije za rekonstrukciju.

Općina Trnovec Bartolovečki 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 Trnovec Bartolovečki nije ustrojila registar imovine.



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

Sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine Općina ne vodi. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke.

Općina je u srpnju 2014. dostavila zahtjev za darovanje Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za zemljište i zgradu bivšeg Matičnog ureda Bartolovec, radi uređenja tog objekta s namjenom prezentacije kulturne baštine ovog kraja. Dopuna dokumentacije prosljeđena je u listopadu 2014. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Trnovec Bartolovečki upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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 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 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 Trnovec Bartolovečki, 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 Trnovec Bartolovečki je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore bez naknade, stanove u najam te prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđen je internim aktom Općine Trnovec Bartolovečki odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine i Odlukom o privremenom korištenju prostora u objektima u vlasništvu Općine.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine je utvrđeno stjecanje i raspolaganje nekretninama, donošenje odluke o stjecanju i raspolaganju nekretninama, ustupanje građevinskog zemljišta bez naknade, davanje građevinskog zemljišta u zakup, uređenje građevinskog zemljišta, prodaja zgrada i posebnih dijelova zgrada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem te drugi načini raspolaganja nekretninama.

Odlukom o privremenom korištenju prostora u objektima u vlasništvu Općine određuje se način i uvjeti davanja na privremeno korištenje prostorija društvenih domova i prostorija drugih objekata koji su u vlasništvu Općine, a u svrhu održavanja raznih svečanosti, priredbi, sajмова i skupova. Naknada za korištenje određena je cjenikom za pojedini objekt.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Trnovec Bartolovečki, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

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 Trnovec Bartolovečki je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 22 poslovna prostora površine 5 132 m<sup>2</sup> i stanom površine 55 m<sup>2</sup> te 602 056 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 337.014,00 kn, najma stanova u iznosu 13.147,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 983.256,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 219.548,00 kn.

Općina Trnovec Bartolovečki je koncem 2014. upravljala je i raspolagala s 22 poslovna prostora ukupne površine 5 132 m<sup>2</sup>, od kojih deset poslovnih prostora površine 2 031 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, sedam poslovnih prostora površine 1 240 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 1 476 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 384 m<sup>2</sup> je prazno.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine, dana su u 2013. i ranijih godinama putem javnog natječaja u zakup tri poslovna prostora ukupne površine 1 476 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu.

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

Općina tijekom 2014. nije davala na korištenje prostorije društvenih domova (sedam donova) zbog lošeg stanja.

Općina je od 2012. do konca 2014. prodala osam građevinskih zemljišta ukupne površine 9 121 m<sup>2</sup> za gospodarske namjene i za potrebe stambene izgradnje na temelju Odluke o prodaju građevinskog zemljišta.

Za šest građevinskih zemljišta ukupne površine 5 370 m<sup>2</sup> kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 688.959,00 kn, a za dva građevinska zemljišta ukupne površine 3 751 m<sup>2</sup> kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 18.795 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske banke na dan plaćanja. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012., 2013. i 2014.

Koncem 2014. Općina Trnovec Bartolovečki je raspolagala s 602 056 m<sup>2</sup> 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 pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. 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 Trnovec Bartolovečki je imala sedam zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, jedan u vlastitom komunalnom pogonu i jednu osobu na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane za 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja jedan zaposlenik (dio radnog vremena), a prema popisu i opisu radnih mjesta navedeni poslovi su u nadležnosti pročelnika.

## Općina Veliki Bukovec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Veliki Bukovec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 22,95 km<sup>2</sup>, a obuhvaća tri naselja s 1 438 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti, spada u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 12.418.345,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 683.532,00 kn ili 5,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.183.575,00 kn i financijsku u iznosu 3.234.770,00 kn.

U tablici broj 71 podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Veliki Bukovec na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 71

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Veliki Bukovec 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)	745.016,00	773.431,00	773.430,00
2.	Građevinski objekti	6.700.540,00	6.554.590,00	7.710.640,00
3.	Imovina u pripremi	325.490,00	325.490,00	325.490,00
4.	Druga imovina	292.257,00	277.938,00	374.015,00
	Ukupno	8.063.303,00	7.931.449,00	9.183.575,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Veliki Bukovec koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 131.854,00 kn ili 1,6 %, a koncem 2014. veća je za 1.252.126,00 kn ili 15,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 9.183.575,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 84,0 %, zemljište s 8,4 %, druga imovina s 4,1 % i imovina u pripremi s 3,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na idejni projekt za kanalizaciju na području Općine i tehničku dokumentaciju za izgradnju otvorenog kanala u Kapeli Podravskoj.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.263.703,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 4.800,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorom u iznosu 6.400,00 kn (2013. u iznosu 1.600,00 kn i u 2014. u iznosu 4.800,00 kn).

U tablici broj 72 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Općine Veliki Bukovec od 2012. do 2014.

Prema podacima Općine Veliki Bukovec na koncu 2014. Općina raspolaže s jednim poslovnim prostorom i 76 765 m<sup>2</sup> zemljišta.

Tablica broj 72

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta  
Općine Veliki Bukovec 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 <sup>2</sup>	158	158	158
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	-	-	76 765

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Veliki Bukovec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 773.430,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.710.640,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 816.522,00 kn ili 10,6 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Veliki Bukovec kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentirana pojedina imovina.

Općina Veliki Bukovec 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 Veliki Bukovec nije ustrojila registar imovine.

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

Sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine Općina ne vodi. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke.

Općina nije dostavila zahtjev za darovanje Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Veliki Bukovec upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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 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 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 Veliki Bukovec, 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 Veliki Bukovec je od 2012. do 2014. nije davala u zakup, niti prodavala i kupovala zemljište, poslovne prostore i stanove.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Veliki Bukovec godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

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 Veliki Bukovec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s jednim poslovnim prostorom površine 158 m<sup>2</sup> te 76 765 m<sup>2</sup> 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 6.400,00 kn, koji se odnose na postavljanje bankomata. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi.

Općina Veliki Bukovec je koncem 2014. upravljala je i raspolagala s jednim poslovnim prostorom površine 158 m<sup>2</sup>, kojeg koristi Općina za svoje potrebe.



Općina je bez naknade povremeno davala na korištenje prostorije društvenih domova (tri doma) udrugama za skupštine i za prigodne programe. Korištenje je odobravano, a Općina nije donijela posebnu odluku kojom bi uredila uvjete i način korištenja društvenih domova.

Koncem 2014. Općina Veliki Bukovec je raspolagala s 40 747 m<sup>2</sup> 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. Državni ured za reviziju predlaže donijeti odluku kojom bi se uredili uvjeti i način korištenja društvenih domova.

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

Koncem 2014. Općina Veliki Bukovec je imala četiri zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i zaposlenika na javnim radovima). Ovlasti i odgovornosti vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja jedan zaposlenik (dio radnog vremena), a prema Pravilniku o unutarnjem redu navedeni poslovi su u nadležnosti pročelnika.

## Općina Vidovec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Vidovec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 31,99 km<sup>2</sup>, a obuhvaća jedanaest naselja s 5 425 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti spada u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 15.259.480,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 255.015,00 kn ili 1,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 12.302.635,00 kn i financijsku u iznosu 2.956.845,00 kn.

U tablici broj 73 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine prema Općine Vidovec na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 73

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vidovec 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)	763.866,00	763.867,00	826.635,00
2.	Građevinski objekti	10.648.330,00	10.524.124,00	10.832.056,00
3.	Druga imovina	701.696,00	603.437,00	643.944,00
	Ukupno	12.113.892,00	11.891.428,00	12.302.635,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vidovec koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 222.464,00 kn ili 1,8 %, a koncem 2014. veća je za 411.207,00 kn ili 3,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 12.302.635,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 88,1 %, zemljište s 6,7 % i druga imovina s 5,2 % . Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, zgradu Općine i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, višegodišnje nasade te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 6.333.002,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nisu ostvareni.

Općina Vidovec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem u ukupnom iznosu 55.700,00 kn (2012. u iznosu 22.500,00 kn i 2013. u iznosu 33.200,00 kn).

Prema podacima Općine Vidovec, na koncu 2014. Općina raspolaže sa sedam poslovnih prostora te 40 747 m<sup>2</sup> zemljišta.

U tablici broj 74 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Općine Vidovec od 2012. do 2014.

Tablica broj 74

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	6	7	7
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	998	1 030	1 030
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	36 517	36 517	40 747

## 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 ostaloga obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Vidovec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 826.635,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 10.832.056,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 2.521.896,00 kn ili 23,3 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Vidovec kao jedinice lokalne samouprave. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni, odnosno za pojedine nekretnine upisan je posjed u katastru, ali nije upisano vlasništvo u zemljišnim knjigama. Općina procjenjuje da su podaci u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni za 50,0 % nekretnina. Općina nema evidentirane pojedine nekretnine.

Općina Vidovec 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 Vidovec nije ustrojila registar imovine.

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

Sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine Općina ne vodi. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke.

U listopadu 2009. je Državni ured za upravljanje državnom imovinom prenio je u vlasništvo Općine nekretnine površine 1 604 m<sup>2</sup> (zgrada bivšeg doma i pripadajućeg građevinskog zemljišta) u vrijednosti 209.760,00 kn na temelju ugovora o darovanju u svrhu u svrhu organiziranja izložbi, predavanja, seminara i tribina, realiziranja programa, djelatnosti i aktivnosti mladeži Općine, za stalni postav Eko kuće-Zavičajni muzej, kao i za obavljanje drugih društvenih, kulturnih, socijalnih i drugih programa od interesa Općine. Općini je u siječnju 2014. Državni ured za upravljanje državnom imovinom prenio je u vlasništvo nekretnine u vrijednosti 511.834,00 kn na temelju ugovora o darovanju u svrhu izgradnje sportsko-društvenih sadržaja. Općina je u svibnju 2014. dostavila zahtjev za darovanje zemljišta u svrhu izgradnje Športsko-društvenog centra u naselju Nedeljanec

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Vidovec upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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 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 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 Vidovec, 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 Vidovec je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore i građevinsko zemljište u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđen je interni akti Općine Vidovec odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine i Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Općine.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine je utvrđena prodaja nekretnina, zakup nekretnina te drugi načini raspolaganja nekretninama.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Općine su utvrđeni uvjeti i postupak javnog natječaja, zaključivanje i sadržaj ugovora o zakupu, kriterij za određivanje početne visine zakupnine za poslovni prostor, održavanje poslovnog prostora i prestanak zakupa.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Vidovec vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasilu i na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Vidovec godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

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 Vidovec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 1 030 m<sup>2</sup> i 40 747 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 55.700,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 105.911,00 kn.

Općina Vidovec je koncem 2014. upravljala je i raspolagala sa sedam poslovnih prostora ukupne površine 1 030 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni površine 230 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovnih prostora površine 175 m<sup>2</sup> koristi proračunski korisnik Općine na temelju zaključenog ugovora, bez ugovorene zakupnine, jedan poslovni prostor površine 7 m<sup>2</sup> koristi savjetodavna služba na temelju zaključenog ugovora s ugovorenim zakupninom, dva poslovna prostora površine 94 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 60 m<sup>2</sup> dan je u zakup drugim subjektima, a jedan poslovni prostor površine 464 m<sup>2</sup> je prazan. Bez naknade je povremeno davala na korištenje i prostorije društvenih domova (tri doma) za skupštine, svadbe te vatrogasnoj zajednici. Općina nije donijela posebnu odluku kojom bi uredila uvjete i način korištenja društvenih domova.

Dva poslovna prostora površine 94 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina Vidovec je od 2012. do 2014. kupila jedno građevinsko zemljište površine 2 334 m<sup>2</sup>. Ugovor o kupoprodaji zemljišta je zaključen u 2014., a kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 9.336,92 EUR-a (u protuvrijednosti u Hrvatskim kunama prema

srednjem tečaju HNB-a na dan isplate). Kupnja građevinskog zemljišta je za potrebe izgradnje sportsko društvenog centra Nedeljanec.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 55.700,00 kn.

Koncem 2014. Općina Vidovec je raspolagala s 40 747 m<sup>2</sup> 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 pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspoloža i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo) te se predlaže donijeti odluku kojom bi se uredili uvjeti i način korištenja društvenih domova.

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

Koncem 2014. Općina Vidovec je imala 13 zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, tri na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa i tri zaposlenika na javnim radovima). Ovlasti i odgovornosti vezane za 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja jedan zaposlenik (dio radnog vremena), a prema sistematizaciji radnih mjesta navedeni poslovi su u nadležnosti pročelnika.

## Općina Vinica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Vinica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 32,14 km<sup>2</sup>, a obuhvaća sedam naselja s 3 389 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti spada u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 28.902.826,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 148.804,00 kn ili 0,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 24.602.248,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4 300.578,00 kn.

U tablici broj 75 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Vinica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 75

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vinica 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)	952.562,00	952.562,00	952.562,00
2.	Građevinski objekti	21.150.133,00	21.291.921,00	21.502.031,00
3.	Druga imovina	2.092.096,00	2.159.451,00	2.147.655,00
	Ukupno	24.194.791,00	24.403.934,00	24.602.248,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vinica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 209.143,00 kn ili 0,9 %, a koncem 2014. veća je za 198.314,00 kn ili 0,8 %.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 24.602.248,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 87,4 %, zemljište s 3,9 % i druga imovina s 8,7 %. 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, knjige umjetnička djela i druge izložbene vrijednosti te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.951.671,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta te najma stanova) ostvareni su u iznosu 291.051,00 kn, što čini 3,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 76 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima te zemljištem prema podacima Općine Vinica od 2012., 2013. i 2014.



Tablica broj 76

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	233.602,00	242.516,00	226.777,00
2.	Najam stanova	9.560,00	5.589,00	7.413,00
3.	Zakup zemljišta	59.121,00	54.047,00	56.861,00
	Ukupno	302.283,00	302.152,00	291.051,00

Općina Vinica je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 895.486,00 kn.

Prema podacima Općine Vinica, na koncu 2014. Općina raspolaže s 16 poslovnih prostora, devet stanova te 1 308 m<sup>2</sup> zemljišta.

U tablici broj 77 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Općine Vinica od 2012. do 2014.

Tablica broj 77

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Vinica 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 <sup>2</sup>	1 953	1 953	2 377
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	9	9	9
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	584	584	584
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	73	73	1 308

Povećanje broja poslovnih prostora i zemljišta je rezultat pravomoćne presude temeljem koje su nekretnine vraćene u vlasništvo Općine.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Vinica na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 952.562,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 21.502.031,00 kn. Nema podatke o sadašnjoj vrijednosti poslovnih objekata.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Vinica kao jedinice lokalne samouprave. Općina Vinica nema evidentirane sve nekretnine. Nefinancijska imovina obuhvaćena popisom, koja se odnosi na zemljište i građevinski objekt u kojem se nalazi motel, koji su vlasništvo Općine prema sudskoj presudi iz travnja 2012. te zemljište i kuća stečeni na temelju rješenja o nasljeđivanju iz studenoga 2013. (ošasna imovina, odnosno ostavinska imovina bez zakonskih nasljednika) nije evidentirana u poslovnim knjigama niti iskazana u financijskim izvještajima. U poslovnim knjigama nije evidentirana ni u financijskim izvještajima iskazana nefinancijska imovina koja se odnosi na suvlasnički udjel šume, voćnjaka, oranice i pašnjaka (na temelju rješenja o nasljeđivanju iz 2013.). Provode se aktivnosti na evidentiranju nekretnina.

Općina Vinica 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 Vinica nije ustrojila registar imovine.

Sa stanjem 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine u obveza. Podaci o popisu nefinancijske imovine su uneseni u popisne liste pojedinačno u naturalnim izrazima bez novčanih izraza, a u pojedinim slučajevima su samo opisno navedeni te izvještaj o popisu imovine ne sadrži vrijednost popisane nefinancijske imovine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Vinica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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 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 Vinica, 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 Vinica je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđen je interni akti Općine Viinica odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine su utvrđeni uvjeti prodaje građevinskog zemljišta i drugih nekretnina, prodaja nekretnina, zakup i najam nekretnina te drugi načini raspolaganja nekretninama.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Vinica vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasilu i na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Vinica godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

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 Vinica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 16 poslovnih prostora površine 2 377 m<sup>2</sup> i 1 308 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 702.895,00 kn, najma stanova u iznosu 22.562,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 170.029,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) u iznosu 7.500,00 kn.

Općina Vinica je koncem 2014. upravljala je i raspolagala s 16 poslovnih prostora ukupne površine 2 377 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostor površine 209 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 85 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave (na temelju ugovora), pet poslovnih prostora površine 172 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 698 m<sup>2</sup> dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 1 213 m<sup>2</sup> je prazno.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine, dana su u 2013. i ranijih godinama putem javnog natječaja u zakup sedam poslovnih prostora ukupne površine 698 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu (697 m<sup>2</sup> u iznosu 2 780 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti i 1 m<sup>2</sup> u iznosu 1.000,00 kn).

Pet poslovnih prostora dano je na korištenje različitim udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Režijske troškove za navedene poslovne plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Općina je bez naknade povremeno davala na korištenje prostorije društvenih domova (tri doma) za provedbu izbora, druženja lokalnog stanovništva te dobrovoljnom vatrogasnom društvu. Korištenje je odobravano, a Općina nije donijela posebnu odluku kojom bi uredila uvjete i način korištenja društvenih domova.

Općina je u 2012. je kupila dio nekretnine, u površini potrebnoj za izvođenje radova izvanrednog održavanja raskrižja u iznosu 7.500,00 kn na temelju Sporazuma.

Koncem 2014. Općina Vinica je raspolagala s 1 308 m<sup>2</sup> 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 pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. 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 stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Općine i drugo) te se predlaže donijeti odluku kojom bi se uredili uvjeti i način korištenja društvenih domova.

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

Koncem 2014. Općina Vinica je imala dvanaest zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnika, dva na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa i pet zaposlenika na javnim radovima). Ovlaсти i odgovornosti vezane za 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom jedan zaposlenik (dio radnog vremena), a prema Pravilniku o unutarnjem redu navedeni poslovi su u nadležnosti pročelnika.

## Općina Visoko

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Visoko kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Varaždinske županije. Površina Općine je 25,00 km<sup>2</sup>, a obuhvaća sedam naselja s 1 518 stanovnika. Prema stupnju razvijenosti spada u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 9.174.183,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 10.744,00 kn ili 0,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 8.504.207,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 669.976,00 kn.

U tablici broj 78 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Visoko na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 78

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Visoko 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)	16.818,00	526.583,00	515.357,00
2.	Građevinski objekti	7.073.486,00	7.989.238,00	7.757.371,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	192.311,00
4.	Druga imovina	21.734,00	21.821,00	39.168,00
	<b>Ukupno</b>	<b>7.112.038,00</b>	<b>8.537.642,00</b>	<b>8.504.207,00</b>

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Visoko koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.425.604,00 kn ili 20,0 %, a koncem 2014. manja je za 33.435,00 kn ili 0,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 8.504.207,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 91,2 %, zemljište s 6,0 %, imovina u pripremi s 2,3 % i druga imovina s 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na utvrdi Čanjevo, a druge imovine na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te knjige umjetnička djela i druge izložbene vrijednosti.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 1.353.265,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem nisu ostvareni.

U tablici broj 79 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta prema podacima Općine Visoko od 2012. do 2014.

Tablica broj 79

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	3	3	3
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	285	285	285
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	-	5 899	5 899

## 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 ostaloga obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostalog, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Visoko na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 515.357,00 kn te građevinskih objekata u iznosu 7.757.371,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 1.228.365,00 kn ili 15,8 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Visoko kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama društveni dom je evidentiran kao imovina Općine.

Općina Visoko 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 Visoko nije ustrojila registar imovine.

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

Sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine Općina ne vodi. Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke.

Općina nije dostavila zahtjev za darovanje Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Visoko upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. 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 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 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 Visoko, 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 Visoko nije od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i kupovala građevinsko zemljište.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Visoko vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasilu i na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Visoko godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

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 Visoko je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 285 m<sup>2</sup> i 5 899 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. nisu ostvareni prihodi od upravljanja nekretninama. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 3.635,00 kn.

Općina Visoko je koncem 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora ukupne površine 285 m<sup>2</sup> (društveni dom u vlasništvu Općine) od kojih jedan poslovni prostor površine 150 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 33 m<sup>2</sup> dan je u zakup trgovačkom društvu u državnom vlasništvu na temelju zaključenog ugovora, bez ugovorene zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 102 m<sup>2</sup> dan je u zakup na temelju zaključenog ugovora s ugovorene zakupnine uz mjesečnu zakupninu u iznosu 2.502,00 kn.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga poslovnog prostora površine 102 m<sup>2</sup> dan je u 2013. putem javnog natječaja u zakup. Ugovor o zakupu je zaključen u veljači 2013. Na pet godina uz mjesečnu zakupninu u iznosu 2.502,00 kn. Dodatkom ugovora zaključenom u travnju 2013. je određeno da se poslovni prostor daje u zakup do 1. ožujka 2018. bez plaćanje zakupnine (pet godina) jer je obavljeno ulaganje u poslovni prostor u iznosu 208.981,00 kn.

Općina je od 2012. do 2014. kupila građevinsko zemljište površine 727 m<sup>2</sup>. Ugovor o kupoprodaji zemljišta je zaključen u rujnu 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 3.635,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe parkirališta.

Koncem 2014. Općina Visoko je raspolagala s 5 899 m<sup>2</sup> 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 za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za 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 Visoko je imala jednog zaposlenika (u jedinstvenom upravnom odjelu). Ovlasti i odgovornosti vezane za upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i pojedinačnim aktima (odluke načelnika) 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. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju zaposlenici po potrebi, a sistematizacijom radnih mjesta nisu određeni zaposlenici za obavljanje navedenih poslova.

## OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama na području Varaždinske županije. Ciljevi revizije su bili ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, upravljaju li lokalne jedinice nekretninama u skladu s propisima i djelotvorno te ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Na temelju prikupljenih podataka i utvrđenih činjenica, Državni ured za reviziju primjenom utvrđenih kriterija, ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje nekretninama u Gradu Ivancu i Gradu Ludbregu učinkovito, a u svim ostalim jedinicama na području Varaždinske županije djelomično učinkovito.

Državni ured za reviziju je lokalnim jedinicama na području Varaždinske 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. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist lokalne jedinice u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje joj pripadaju te uskladiti podatke u zemljišnim knjigama i katastru. U Izvještaju o rezultatima popisa povjerenstva za popis utvrditi vrijednost imovine obuhvaćene popisom, razlike u odnosu na poslovne knjige te zakonskom predstavniku predložiti način rješavanje viškova ili manjkova. Na temelju odluke zakonskog predstavnika uskladiti stanje nefinancijske imovine sa stvarnim stanjem na računima u glavnoj knjizi i u analitičkom knjigovodstvu.
- Ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine koji osim podataka o vrsti, količini i vrijednosti, sadrži i podatke propisane za registar državne imovine, odnosno programski povezati s registrom imovine, kako bi se osigurali cjeloviti podaci o imovini te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).
- Ustrojiti i voditi registar imovine s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini 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 strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom. Donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom s kratkoročnim ciljevima i smjernicama upravljanja imovinom te interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom. Interne akte i pojedinačne odluke vezane za upravljanje i raspolaganje imovinom objaviti na mrežnim stranicama.
- Davati poslovne prostore u zakup i zaključivati ugovore o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javne natječaje 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. Za korištenje poslovnih prostora zaključiti sporazume s proračunskim korisnicima. Utvrditi namjenu nekretnina s kojima lokalna jedinica upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.
- Poduzeti aktivnosti za stavljanje nekretnina u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga jedinice lokalne samouprave i drugo).
- Prije stjecanja nekretnina utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine kupuju (opravdanost).
- 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 i normativnom uređenju, unutarnjim revizijama obuhvatiti aktivnosti vezane uz navedena 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 Varaždinske 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.*

*Grad Varaždin je naveo da su stanovi nabavljeni koncem prosinca 2014. evidentirani u analitičkoj evidenciji početkom siječnja 2015. te da će u godišnji plan unutarnjeg revizora za 2016. uključiti provedbu revizija vezano uz evidenciju o nefinancijskoj imovini i normativno uređenje (donošenje strategije i planova). Također je naveo da će nastaviti aktivnosti oko sređivanja vlasničkog stanja za imovinu u vlasništvu Grada u okviru postupka za osnivanje novog katastarskog operata i nove zemljišne knjige te će se takvi sređeni podaci upisivati u bazu imovine Grada.*

*Grad Novi Marof je naveo da je u svibnju 2015. zaključio ugovor o pružanju geoinformacijskih usluga s trgovačkim društvom, predmet kojeg su i usluge modula komunalne i cestovne infrastrukture te nekretnina u gradskom vlasništvu. Navedeni modul se sastoji od popisa nekretnina u vlasništvu Grada (katastarskih čestica s katastarskim i zemljišno knjižnim podacima) te podacima o vrijednosti tih nekretnina, čime su stvoreni preduvjeti za ustrojavanje registra imovine i povezivanje istog s knjigovodstvenom evidencijom dugotrajne nefinancijske imovine.*

*Općina Mali Bukovec je navela da su riješili imovinsko-pravne odnose, početkom 2016. su ugovorili izradu novog programskog rješenje za ukupno poslovanje Općine te će prije prelaska na nove programe utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina upravlja i raspolaže. Naveli su problematiku oko održavanja i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na naslijeđenim nekretninama, koje nije moguće prodati niti iz više pokušaja.*

*Općina Petrijanec je u očitovanju navela da su u drugoj polovici 2015. zaposlili službenika koji radi na rješavanju vlasništva imovine.*

*Varaždinska županija je u očitovanju navela da će i nadalje provoditi aktivnosti za povećanjem učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama te je posebno ukazala na problem pravno nedefiniranih postupaka upravljanja velikog dijela njihovih nekretnina koje koriste tijela državne uprave, bez naknade. Navela je da u suradnji s državnim tijelima zaduženim i ovlaštenim za upravljanje državnom imovinom provode aktivnosti koje bi dovele do zamjene nekretnina, nakon čega će donositi planske i normativne akte vezano uz korištenje i upravljanje nekretninama.*

*Grad Ivanec te općine Bednja i Breznica su u očitovanju naveli da će postupati prema danim preporukama odnosno poduzimati mjere za povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama prema financijskim mogućnostima, a Grad Lepoglava ovisno o raspoloživim proračunskim sredstvima i ljudskim resursima*

*Općina Gornji Kneginec je navela da je započela s poduzimanjem radnji kako bi se učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama dodatno poboljšala.*

*Općina Veliki Bukovec je navela da zbog sve većeg broja obveza, a u nedostatku financijskih sredstava i ograničenju sredstava za zapošljavanje novih djelatnika, nisu u mogućnosti ispoštovati sve preporuke.*

*Općina Klenovnik je u očitovanju navela da su započeli aktivnosti u cilju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.*

*Općina Ljubešćica je navela da će početkom 2016. započeti s izradom i implementacijom softvera za upravljanje imovinom i nastaviti sa svim potrebnim aktivnostima u skladu s proračunskim mogućnostima.*

*Ostale lokalne jedinice lokalne samouprave u očitovanju su navele da će poduzeti potrebne aktivnosti radi provedbe danih preporuka.*

## Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama  
na području Varaždinske 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.	Varaždinska županija	175 951	101	0	3	18	122
2.	Grad Ivanec	13 758	17	0	1	5	23
3.	Grad Lepoglava	8 283	9	0	1	14	24
4.	Grad Ludbreg	8 478	19	0	1	8	28
5.	Grad Novi Marof	13 246	13	0	1	2	16
6.	Grad Varaždin	46 946	104	0	2	21	127
7.	Grad Varaždinske Toplice	6 346	8	6	0	3	17
8.	Općina Bednja	3 992	5	0	0	5	10
9.	Općina Beretincec	2 176	2	0	0	2	4
10.	Općina Breznica	2 200	1	0	1	0	2
11.	Općina Breznički Hum	1 356	2	0	1	0	3
12.	Općina Cestica	5 806	7	0	1	8	16
13.	Općina Donja Voća	2 443	2	0	0	0	2
14.	Općina Gornji Knežinec	5 349	8	0	2	1	11
15.	Općina Jalžabet	3 615	5	0	1	2	8
16.	Općina Klenovnik	2 022	4	0	0	0	4
17.	Općina Ljubešćica	1 858	4	0	1	0	5
18.	Općina Mali Bukovec	2 212	5	0	0	0	5
19.	Općina Martijanec	3 843	3	2	1	2	8
20.	Općina Maruševac	6 381	4	0	1	1	6
21.	Općina Petrijanec	4 812	7	0	1	0	8
22.	Općina Sračinec	4 842	3	0	1	2	6
23.	Općina Sveti Đurđ	3 804	6	0	2	1	9
24.	Općina Sveti Ilija	3 511	5	0	0	3	8
25.	Općina Trnovec Bartolovečki	6 884	4	1	1	1	7
26.	Općina Veliki Bukovec	1 438	3	0	0	1	4
27.	Općina Vidovec	5 425	6	0	1	6	13
28.	Općina Vinica	3 389	4	0	1	7	12
29.	Općina Visoko	1 518	1	0	0	0	1
UKUPNO			362	9	25	113	509

\* 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 Varaždinske 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 <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Varaždinska županija	4	3 224	2	206	20	4 438	4	290	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Ivanec	7	2 435	2	306	0	0	0	0	3	524	0	0	0	0
3.	Grad Lepoglava	6	3 268	2	1 689	1	18	0	0	1	150	0	0	0	0
4.	Grad Ludbreg	1	632	2	829	2	5 251	28	2 068	5	1 458	0	0	6	104
5.	Grad Novi Marof	2	439	3	2 764	2	272	17	919	9	640	0	0	4	504
6.	Grad Varaždin	19	6 216	5	3 030	3	3 686	95	7 663	12	743	0	0	18	1 502
7.	Grad Varaždinske Toplice	4	831	1	748	0	0	1	322	1	89	0	0	3	373
8.	Općina Bednja	7	1 061	1	12	1	61	0	0	0	0	0	0	0	0
9.	Općina Beretince	5	362	0	0	0	0	4	274	6	466	0	0	0	0
10.	Općina Breznica	1	161	0	0	0	0	3	233	0	0	0	0	0	0
11.	Općina Breznički Hum	0	0	0	0	2	338	0	0	0	0	0	0	3	409
12.	Općina Cestica	1	283	0	0	2	31	3	759	0	0	0	0	0	0
13.	Općina Donja Voća	1	100	0	0	0	0	0	0	1	35	0	0	0	0
14.	Općina Gornji Knežinec	7	1 239	4	1 106	1	143	8	392	6	331	0	0	1	364
15.	Općina Jalžabet	1	268	2	582	0	0	0	0	14	1 313	0	0	0	0
16.	Općina Klenovnik	1	98	0	0	0	0	0	0	1	97	0	0	0	0
17.	Općina Ljubešćica	1	232	1	12	0	0	1	389	2	80	0	0	0	0
18.	Općina Mali Bukovec	1	233	0	0	0	0	2	353	1	190	0	0	0	0
19.	Općina Martijanec	1	134	0	0	1	236	4	592	2	118	0	0	0	0
20.	Općina Maruševac	1	635	1	56	0	0	2	227	0	0	0	0	0	0
21.	Općina Petrijanec	1	156	0	0	0	0	6	839	0	0	0	0	0	0
22.	Općina Sračinec	3	750	0	0	0	0	6	930	3	250	0	0	2	80
23.	Općina Sveti Đurđ	16	4 116	0	0	0	0	5	484	0	0	0	0	0	0
24.	Općina Sveti Ilija	3	778	0	0	0	0	6	408	4	1 278	0	0	0	0
25.	Općina Trnovec Bartolovečki	10	2 032	0	0	0	0	3	1 476	7	1 240	0	0	2	384
26.	Općina Veliki Bukovec	1	158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27.	Općina Vidovec	1	230	1	175	1	7	1	60	2	94	0	0	1	464
28.	Općina Vinica	1	209	0	0	1	85	7	698	5	172	0	0	2	1 213
29.	Općina Visoko	1	150	0	0	0	0	2	135	0	0	0	0	0	0
	UKUPNO	108	30 430	27	11 515	37	14 566	208	19 511	85	9 268	0	0	42	5 397



## Prilog 3

Broj i površina stanova prema korisnicima,  
po lokalnim jedinicama na području Varaždinske 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 <sup>2</sup>
		Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>	Broj	m <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	Varaždinska županija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Ivanec	1	55	0	0	6	352	0	0	10	958
3.	Grad Lepoglava	1	58	0	0	1	36	0	0	0	0
4.	Grad Ludbreg	1	73	0	0	0	0	0	0	0	0
5.	Grad Novi Marof	0	0	0	0	1	23	0	0	1	104
6.	Grad Varaždin	305	15 530	0	0	32	1 676	1	26	26	1 188
7.	Grad Varaždinske Toplice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Općina Bednja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.	Općina Beretince	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Općina Breznica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Općina Breznički Hum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Općina Cestica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	Općina Donja Voća	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Općina Gornji Knežinec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Općina Jalžabet	0	0	0	0	0	0	0	0	1	45
16.	Općina Klenovnik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	Općina Ljubešćica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Općina Mali Bukovec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Općina Martijanec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Općina Maruševec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Općina Petrijanec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	Općina Sračinec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Općina Sveti Đurd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.	Općina Sveti Ilija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25.	Općina Trnovec Bartolovečki	1	55	0	0	0	0	0	0	0	0
26.	Općina Veliki Bukovec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27.	Općina Vidovec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28.	Općina Vinica	9	584	0	0	0	0	0	0	0	0
29.	Općina Visoko	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	UKUPNO	318	16 355	0	0	40	2 087	1	26	38	2 295