



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Čakovec

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

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

Čakovec, siječanj 2016.

SADRŽAJ

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Međimurska županija	10
Grad Čakovec	17
Grad Mursko Središće	26
Grad Prelog	34
Općina Belica	42
Općina Dekanovec	49
Općina Domašinec	56
Općina Donja Dubrava	63
Općina Donji Kraljevec	70
Općina Donji Vidovec	78
Općina Goričan	85
Općina Gornji Mihaljevec	93
Općina Kotoriba	100
Općina Mala Subotica	107
Općina Nedelišće	114
Općina Orehovica	120
Općina Podturen	127
Općina Pribislavec	134
Općina Selnica	141
Općina Strahoninec	148
Općina Sveta Marija	155
Općina Sveti Juraj na Bregu	162
Općina Sveti Martin na Muri	168
Općina Šenkovec	174
Općina Štrigova	180
Općina Vratišinec	186
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	193
OČITOVANJA LOKALNIH JEDINICA	195
Prilog 1: Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama na području Međimurske županije	
Prilog 2: Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Međimurske županije na dan 31. prosinca 2014.	
Prilog 3: Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Međimurske županije na dan 31. prosinca 2014.	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Čakovec

KLASA: 041-01/15-10/7
URBROJ: 613-22-16-83

Čakovec, 11. siječnja 2016.

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

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

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

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

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE

Predmet revizije je upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (dalje u tekstu: lokalne jedinice) na području Međimurske županije od 2012. do 2014.

U ovoj reviziji, pod pojmom nekretnine podrazumijevaju se građevinsko zemljište i građevinski objekti (poslovni prostori i stanovi). Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13), zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene. Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta. Pod pojmom stanovi, podrazumijevaju se stanovi u vlasništvu lokalnih jedinica, a prava i obveze u svezi s najmom i korištenjem stana ili dijela stana su uređeni odredbama Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06). Revizijom je obuhvaćeno vođenje evidencija, normativno uređenje i usklađenost upravljanja i raspolaganja nekretninama sa zakonima i drugim propisima. Također, revizijom je provjeren sustav kontrola upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Revizijom su obuhvaćene sve lokalne jedinice (županija, tri grada i 22 općine) Međimurske županije, utvrđene odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13 i 45/13).

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

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

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

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

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sportu (Narodne novine 77/95), 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 Međimurske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 2.252.331.408,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 43.441.752,00 kn ili 2,0 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 1.660.198.849,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 592.132.559,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području Međimurske 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)	267.893.816,00	262.101.674,00	266.202.612,00
2.	Građevinski objekti	1.253.248.975,00	1.302.429.685,00	1.317.861.780,00
3.	Imovina u pripremi	49.790.417,00	47.071.241,00	44.744.436,00
4.	Druga imovina	19.579.067,00	23.649.783,00	31.390.021,00
	Ukupno	1.590.512.275,00	1.635.252.383,00	1.660.198.849,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Međimurske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 44.740.108,00 kn ili 2,8 %, a koncem 2014. za 24.946.466,00 kn ili 1,5 % u odnosu na 2013. Na povećanje vrijednosti druge imovine su značajno utjecali ostvareni rashodi u 2014. za nabavu udžbenika za osnovne škole u vrijednosti 5.682.906,00 kn (Međimurska županija), a preostalo povećanje se odnosi na rashode lokalnih jedinica za izradu dokumenata prostornog uređenja, projektnu dokumentaciju, nabavu postrojenja i opreme za potrebe lokalnih jedinica, proračunskih korisnika i trgovačkih društava u vlasništvu lokalnih jedinica te na druga ulaganja (računalna oprema, prijevozna sredstva i slično). Povećanje vrijednosti građevinskih objekata se najvećim dijelom odnosi na ostvarene rashode za radove uređenja i dogradnje postojećih objekata te na izgradnju dva nova centra za društvene, kulturne i javne potrebe (Općine Strahoninec i Sveti Martin na Muri). Povećanje vrijednosti zemljišta se odnosi na nabavu zemljišta za potrebe poduzetničkih i građevinskih zona, javnih površina te imovine po rješenjima o nasljeđivanju.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 79,4 %, zemljište 16,0 %, imovinu u pripremi 2,7 % i drugu imovinu 1,9 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na građevinske objekte Grada Čakovca s udjelom 56,1 %, a odnosi se na ceste, nerazvrstane ceste te poslovne, stambene i sportske građevinske objekte. Vrijednosno značajnije zemljište se odnosi na zemljište Međimurske županije s udjelom 58,6 %, a odnosi se na zemljište bivše vojarne i druga zemljišta. U okviru imovine u pripremi, najveći udjel ima imovina Općine Pribislavec 23,8 % (odnosi se na izgradnju kanalizacije naselja), slijedi Općina Donji Kraljevec 18,6 % (odnosi se na ulaganja na građevinskim i drugim objektima, cestama i provedbu reambulacije), Međimurska županija 16,5 % (odnosi se na izgradnju dva nova sustava navodnjavanja, dogradnju zgrade gimnazije te izgradnju i investicijsko održavanje objekata osnovnih škola s pripadajućim sportskim dvoranama), Grad Čakovec 11,9 % (odnosi se na poslovne objekte u izgradnji) te Općina Selnica 11,0 % (odnosi se na izradu katastra nekretnina). Vrijednosno značajnija druga imovina se odnosi na Međimursku županiju s udjelom 20,0 % (odnosi se na nabavu udžbenika za učenike osnovnih škola), Općinu Nedelišće 18,1 % (odnosi se na prostorne i drugi planove te projektnu dokumentaciju) i Grad Čakovec 9,7 % (odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te prostorne i druge planove i programe).

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području
Međimurske 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.	Međimurska županija	226.510.616,00	243.981.726,00	107,7	248.738.281,00	101,9
2.	Grad Čakovec	766.267.679,00	771.517.892,00	100,7	772.067.122,00	100,1
3.	Grad Mursko Središće	43.200.832,00	43.074.508,00	99,7	43.939.537,00	102,0
4.	Grad Prelog	84.286.307,00	85.582.127,00	101,5	89.342.587,00	104,4
5.	Općina Belica	14.000.834,00	16.500.819,00	117,9	16.854.350,00	102,1
6.	Općina Dekanovec	15.632.761,00	15.986.417,00	102,3	15.566.688,00	97,4
7.	Općina Domašinec	21.239.039,00	35.876.255,00	168,9	35.739.720,00	99,6
8.	Općina Donja Dubrava	5.701.234,00	5.395.018,00	94,6	5.708.277,00	105,8
9.	Općina Donji Kraljevec	50.813.011,00	50.890.543,00	100,2	50.922.164,00	100,1
10.	Općina Donji Vidovec	5.192.187,00	5.713.836,00	110,0	5.624.201,00	98,4
11.	Općina Goričan	8.870.715,00	9.216.908,00	103,9	11.546.347,00	125,3
12.	Općina Gornji Mihaljevec	17.232.731,00	16.732.445,00	97,1	16.334.836,00	97,6
13.	Općina Kotoriba	28.981.781,00	28.245.770,00	97,5	27.661.471,00	97,9
14.	Općina Mala Subotica	44.047.210,00	46.008.533,00	104,5	50.096.387,00	108,9
15.	Općina Nedelišće	42.214.027,00	43.374.116,00	102,7	45.212.771,00	104,2
16.	Općina Orehovica	16.348.489,00	15.796.210,00	96,6	17.421.169,00	110,3
17.	Općina Podturen	40.762.136,00	40.446.418,00	99,2	40.396.663,00	99,9
18.	Općina Pribislavec	23.409.103,00	23.442.324,00	100,1	24.152.851,00	103,0
19.	Općina Selnica	14.424.672,00	14.194.989,00	98,4	14.337.105,00	101,0
20.	Općina Strahoninec	33.789.338,00	33.680.781,00	99,7	32.601.568,00	96,8
21.	Općina Sveta Marija	8.974.352,00	9.206.985,00	102,6	9.421.248,00	102,3
22.	Općina Sveti Juraj na Bregu	22.969.555,00	22.144.410,00	96,4	27.348.929,00	123,5
23.	Općina Sveti Martin na Muri	13.728.122,00	14.044.625,00	102,3	15.129.105,00	107,7
24.	Općina Šenkovec	22.251.619,00	24.994.715,00	112,3	25.193.276,00	100,8
25.	Općina Štrigova	12.543.958,00	12.377.977,00	98,7	12.174.406,00	98,4
26.	Općina Vratišinec	7.119.967,00	6.826.036,00	95,9	6.667.790,00	97,7
	UKUPNO	1.590.512.275,00	1.635.252.383,00	102,8	1.660.198.849,00	101,5

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Međimurske županije na koncu 2014. na nefinancijsku imovinu Grada Čakovca se odnosi 46,5 %, Županije 15,0 %, dok se na preostale lokalne jedinice odnosi 38,5 % ukupne vrijednosti nefinancijske imovine. Grad Čakovec i Međimurska županija ne bilježe značajniji porast vrijednosti nefinancijske imovine u promatranom razdoblju. Vrijednosno značajno povećanje nefinancijske imovine u 2013. su iskazale Općina Domašinec za 68,9 %, Općina Belica za 17,9 %, Općina Šenkovec za 12,3% te Općina Donji Vidovec za 10,0 %, u odnosu na prethodnu godinu. Koncem 2014. su značajnije povećanje vrijednosti nefinancijske imovine iskazale Općina Goričan za 25,3 %, Općina Sveti Juraj na Bregu za 23,5 % i Općina Orehovica za 10,3 % u odnosu na 2013.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Međimurske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 353.053.265,00 kn, za 2013. u iznosu 344.602.231,00 kn i za 2014. u iznosu 358.951.332,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 4,1 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012., 5,2 % za 2013. i 3,5 % 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 Međimurske 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 Međimurske županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	656.708,00	2.193.875,00
2.	Zakup poslovnih prostora	4.194.990,00	4.119.573,00	4.006.567,00
3.	Prodaja stanova	21.000,00	534.489,00	0,00
4.	Najam stanova	306.396,00	329.929,00	268.844,00
5.	Prodaja zemljišta	9.335.967,00	11.461.303,00	5.319.792,00
6.	Zakup zemljišta	32.945,00	53.461,00	67.425,00
7.	Drugi oblici raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem	748.653,00	592.778,00	635.751,00
	Ukupno	14.639.951,00	17.748.241,00	12.492.254,00

Lokalne jedinice na području Međimurske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. više za 3.108.290,00 kn ili 21,2 % u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 5.255.987,00 kn ili 29,6% u odnosu na 2013.

U tablici broj 4 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta lokalnih jedinica Međimurske županije koncem 2014., prema podacima lokalnih jedinica.

Tablica broj 4

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta lokalnih jedinica na području Međimurske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalna jedinica	Poslovni prostori		Stanovi		Površina zemljišta u m ²
		Broj	Površina u m ²	Broj	Površina u m ²	
	1	2	3	4	5	6
1.	Međimurska županija	37	9 726	0	0	519 250
2.	Grad Čakovec	181	15 671	105	4 332	150 535
3.	Grad Mursko Središće	18	4 536	3	172	62 095
4.	Grad Prelog	15	3 731	1	43	120 226
5.	Općina Belica	22	487	0	0	135 041
6.	Općina Dekanovec	10	834	2	78	64 087
7.	Općina Domašinec	17	1 993	6	532	91 591
8.	Općina Donja Dubrava	15	1 744	0	0	78 904
9.	Općina Donji Kraljevec	33	3 960	1	63	380 152
10.	Općina Donji Vidovec	17	1 181	0	0	33 722
11.	Općina Goričan	19	1 525	2	37	223 684
12.	Općina Gornji Mihaljevec	17	1 157	0	0	78 544
13.	Općina Kotoriba	30	2 878	2	123	53 229
14.	Općina Mala Subotica	9	2 113	0	0	37 255
15.	Općina Nedelišće	46	2 174	0	0	416 245
16.	Općina Orehovica	9	3 580	0	0	145 926
17.	Općina Podturen	11	2 649	0	0	52 868
18.	Općina Pribislavec	15	3 605	0	0	43 975
19.	Općina Selnica	10	1 325	0	0	79 180
20.	Općina Strahoninec	15	2 705	0	0	821
21.	Općina Sveta Marija	17	2 086	2	102	0
22.	Općina Sveti Juraj na Bregu	28	3 710	0	0	0
23.	Općina Sveti Martin na Muri	7	752	4	200	4 212
24.	Općina Šenkovec	5	2 023	0	0	335 087
25.	Općina Štrigova	9	390	0	0	493
26.	Općina Vratišinec	15	230	1	46	1 401
	Ukupno	627	76 765	129	5 728	3 108 523

Pojedine lokalne jedinice nemaju podatke o površinama nekretnina kojima upravljaju. Grad Čakovec ima najviše poslovnih prostora s udjelom 28,9 % i stanova s udjelom 81,4% ukupnih poslovnih prostora, odnosno stanova. U ukupnoj površini zemljišta, na Županiju se odnosi 16,7 %, zatim slijede Općina Nedelišće s udjelom 13,4 %, Općina Donji Kraljevec s udjelom 12,2 % i Općina Šenkovec s udjelom 10,8 %.

Međimurska županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Međimurska županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina je 729,58 km², obuhvaća tri grada i 22 općine, od kojih dvije općine imaju status treće skupine područja posebne državne skrbi te ima 113 804 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 271.035.618,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 7.035.541,00 kn ili 2,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 248.738.281,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 22.297.337,00 kn.

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

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Međimurske 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)	161.803.377,00	155.902.974,00	155.902.974,00
2.	Građevinski objekti	56.491.747,00	80.282.172,00	79.119.997,00
3.	Imovina u pripremi	7.172.541,00	6.905.429,00	7.378.513,00
4.	Druga imovina	1.042.951,00	891.151,00	6.336.797,00
	Ukupno	226.510.616,00	243.981.726,00	248.738.281,00

Vrijednost nefinancijske imovine Međimurske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 17.471.110,00 kn ili 7,7 %, a koncem 2014. za 4.756.555,00 kn ili za 1,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Međimurske županije koncem 2014. iskazana je u iznosu 248.738.281,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na zemljište se odnosi 62,7 %, građevinske objekte 31,8 %, imovinu u pripremi 3,0 % i drugu imovinu 2,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na izgradnju dva nova sustava navodnjavanja, dogradnju zgrade gimnazije te izgradnju i investicijsko održavanje objekata osnovnih škola s pripadajućim sportskim dvoranama. Nakon završetka izgradnje ili investicijskog održavanja objekata osnovnih i srednjih škola, kojima je Međimurska županija osnivač, vrijednost investicija se prenosi i iskazuje u poslovnim knjigama škola. Vrijednost druge imovine se najvećim dijelom odnosi na nabavu udžbenika za učenike osnovnih škola (u vrijednosti 5.682.906,00 kn).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 116.736.754,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 36.222,00 kn.

U tablici broj 6 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Međimurske županije za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 6

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Međimurske županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnog prostora	0,00	135.408,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	190.638,00	28.457,00	28.752,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	4.172.845,00	0,00
4.	Zakup zemljišta	0,00	0,00	7.470,00
	Ukupno	190.638,00	4.336.710,00	36.222,00

Međimurska županija je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 4.563.570,00 kn.

U tablici broj 7 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Međimurske županije.

Tablica broj 7

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta Međimurske 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	37	38	37
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	10 209	10 626	9 726
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	543 198	519 250	519 250

Međimurska županija koncem 2014. upravlja i raspolaže s 37 poslovnih prostora površine 9 726 m² i građevinskim zemljištem površine 519 250 m².

Međimurska županija vodi sudski postupak protiv fizičke osobe za naplatu potraživanja u iznosu 375.397,00 kn. Fizička osoba nije redovno vraćala sredstva po dobivenoj pozajmici za razvoj malog poduzetništva (program Poduzetnik), te je Županija pokrenula ovrhu na založenoj nekretnini (poslovni prostor). Do vremena obavljanja revizije (lipanj 2015.) postupak nije završen.

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 Međimurske županije koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 155.902.974,00 kn te građevinskih objekata u iznosu 79.119.997,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 51.401.367,00 kn ili 65,0 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Međimurske županije kao jedinice područne (regionalne) samouprave, na temelju Odluke o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše Općine Čakovec iz 1996., dobivene nekretnine od Vlade Republike Hrvatske (prostori i zemljište bivše vojarnje) te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama Županije su evidentirane nekretnine u vlasništvu Županije te su upisane u zemljišnim knjigama i katastru. 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. U poslovnim knjigama nije evidentirano poljoprivredno zemljište ukupne površine 531 478 m². Tijekom obavljanja revizije, stručne službe su procijenile navedeno zemljište u vrijednosti 732.271,00 kn, te je evidentirano u poslovnim knjigama za 2015. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza, a popisom nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje u poslovnim knjigama. Podaci o imovini nisu uneseni u popisne liste u naturalnim izrazima.

Međimurska županija je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana), a ne vodi po količini (površinama građevinskih objekata i zemljišta). Registar imovine je ustrojen tijekom obavljanja revizije te sadrži podatke o nekretninama s brojem čestica iz zemljišnih knjiga i katastarske čestice, površine, kulturu, procijenjenu i knjigovodstvenu vrijednost nekretnine, udio vlasništva, opis nekretnine te druge podatke utvrđene odredbama Uredbe o registru državne imovine (Narodne novine 55/11). U tijeku je objavljivanje registra na mrežnim stranicama Međimurske županije.

- 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 Međimurske 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. U 2006. je donesen Regionalni operativni program Županije za razdoblje od 2006. do 2013., a u veljači 2011. je donesena Razvojna strategija Županije za razdoblje od 2011. do 2013.

Razvojnou strategijom su utvrđeni strateški ciljevi jačanja konkurentnosti gospodarstva, ljudskih potencijala, očuvanje okoliša i gospodarenje prirodnim resursima, te unapređenje upravljanja regionalnim razvojem Međimurja. U vrijeme obavljanja revizije, u tijeku je izrada Razvojne strategije Županije za razdoblje do 2020. Županija nije donijela godišnji plan upravljanja imovinom za 2014., kojim se utvrđuju kratkoročni ciljevi, mjere za njihovo ostvarenje i smjernice za upravljanje imovinom u vlasništvu, niti je poduzela aktivnosti za njegovo donošenje.

Međimurska županija je od 2012. do 2014. prodavala i davala u zakup poslovne prostore te prodavala i davala u zakup građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Međimurske županije, odnosno Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora te Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Međimurske županije.

Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora iz srpnja 2012., propisani su načini upravljanja poslovnim prostorima, dodjele i zasnivanja zakupa, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, zaključivanje ugovora o zakupu, prava i obveze ugovornih strana i drugo. U pojedinim slučajevima, kada se poslovni prostori daju u zakup tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna i jedinica lokalne samouprave, Međimurska županija nije donijela opći akt kojim bi utvrdila uvjete, mjerila, postupke te način utvrđivanja zakupnine, odnosno davanje na korištenje bez naknade.

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Međimurske županije iz prosinca 2014. propisane su ovlasti, dužnosti i procedure za upravljanje, raspolaganje i evidentiranje nekretnina, utvrđivanje početne i tržišne cijene, zaključivanje ugovora, izvršavanje ugovornih obveza, razvrstavanje suvlasništva na nekretninama u suvlasništvu Županije i drugih osoba te kupnja nekretnina u korist Međimurske županije. Interni akti i pojedinačne odluke tijela Međimurske županije, što se odnose na upravljanje i raspolaganje imovinom, objavljuju se na mrežnim stranicama i u Službenom glasniku Međimurske županije.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti 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 općim aktima urediti uvjete, mjerila, postupke i način utvrđivanja zakupnina te uvjete i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Međimurska županija je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 37 poslovnih prostora površine 9 726 m² i građevinskim zemljištem površine 519 250 m². 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. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 247.847,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 135.408,00 kn, prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 4.172.845,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 7.470,00 kn. U 2012. su prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni u značajno većem iznosu iz razloga što je zgrada za kulturne programe bila u zakupu. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi od upravljanja i raspolaganja (zakup, najam, nabava) dugotrajnom nefinancijskom imovinom.

Uz primjenu odredbi Odluke o raspolaganju nekretninama Međimurske županije, u 2013. je prodana nekretnina koju čini objekt stare škole u naselju Bukovec s pripadajućim zemljištem površine 1 314 m². Nakon obavljene procjene ovlaštenoga sudskog vještaka i provedenog javnog natječaja nekretnina je prodana ponuditelju koji je ponudio najvišu cijenu u iznosu 135.408,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, za svoje potrebe koristi dva poslovna prostora površine 2 553 m², 26 prostora ukupne površine 1 987 m² dana su na upravljanje trgovačkom društvu u vlasništvu, sedam prostora površine 4 015 m² koriste drugi subjekti bez plaćanja zakupnine, jedan prostor površine 180 m² je dan u zakup uz ugovorenu zakupninu, a jedan prostor površine 991 m² je izvan upotrebe (objekt stare škole namijenjen za prodaju).

Prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, u 2011. je putem javnog natječaja dan u zakup poslovni prostor površine 180 m² za obavljanje predškolske djelatnosti na pet godina i uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 314 EUR u protuvrijednosti kuna.

Poslovni prostori koje Međimurska županija koristi za svoje potrebe odnose se na uredske prostore upravnih odjela površine 2 343 m² i zgradu za kulturne programe površine 210 m². Zgrada za kulturne programe se prema Odluci župana iz 2009. daje na privremeno korištenje uz naknadu u iznosu 600,00 kn za prva dva sata korištenja, za svaki sljedeći sat se povećava za 200,00 kn, a za korištenje izložbenog prostora u prizemlju dnevna naknada iznosi 100,00 kn.

Međimurska županija je osnovala trgovačko društvo za upravljanje nekretninama, kojemu je ugovorom o plodouživanju iz prosinca 2007. dala pravo služnosti bez naknade na nekretninama bivše vojarnje u okviru koje trgovačko društvo upravlja s ukupno 23 prostora površine 1 907 m², a prema ugovoru iz 2013. upravlja s tri apartmana površine 80 m² (u Selcu). Trgovačko društvo poslovne prostore u prostoru bivše vojarnje iznajmljuje i to: tri prostora ukupne površine 578 m² koriste tri trgovačka društva u vlasništvu bez plaćanja zakupnine, jedan prostor površine 148 m² koristi ustanova (Centar za socijalnu skrb) uz utvrđenu naknadu, dok ostalih 19 prostora ukupne površine 1 181 m² iznajmljuje Tehnološko inovacijski centar za inkubacijske, obrazovne i edukativne aktivnosti, uz utvrđenu naknadu od 15,00 kn do 50,00 kn po m². Svi korisnici prostora plaćaju trgovačkom društvu za upravljanje nekretninama troškove režija.

Sedam poslovnih prostora ukupne površine 4 015 m² dano je na korištenje drugim subjektima bez plaćanja naknade, odnosno zakupnine (Ured državne uprave u Čakovcu i Murskom Središću, Državna geodetska uprava, ured Općine Donja Dubrava, porezna uprava, Državni arhiv i Međimursko veleučilište). Od navedenih prostora, tri su dana na korištenje korisnicima temeljem ugovora ili sporazuma iz ranijih godina (Ured državne uprave u Čakovcu, Državna geodetska uprava i Državni arhiv). Ugovorima je utvrđeno zajedničko plaćanje režijskih troškova. Županija je četiri poslovna prostora dala na korištenje bez zaključenih ugovora, a troškove režija plaćaju korisnici prostora (uredi državne i porezne uprave u Murskom Središću, ured općine i Međimursko veleučilište).

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.

Međimurskoj županiji je u 2014. osnovna škola, kojoj je osnivač, prenijela bez naknade staru školsku zgradu površine 991 m² s pripadajućim dvorištem. Zgrada nije u uporabi te je u prosincu 2014. nakon, procijene vrijednosti nekretnine (od ovlaštenoga procjenitelja), donesena odluka o prodaji nekretnine. Po objavljenom javnom natječaju, u 2015. nije bilo zainteresiranih ponuditelja.

Nakon procjene ovlaštenoga procjenitelja i provedenog javnog natječaja u 2013., prodano je građevinsko zemljište u poslovnoj zoni ukupne površine 21 685 m² i ostvareni su prihodi od prodaje u iznosu 4.172.845,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbama Odluke o raspolaganju nekretninama Međimurske županije. Koncem 2014. Međimurska županija je raspolagala s 519 250 m² građevinskog zemljišta, što se najvećim dijelom odnosi na zemljište bivše vojarne. Županija nema podatke o površini zemljišta namijenjenog za potrebe ostvarenja poslova iz njenog samoupravnog djelokruga i zemljišta koje je namijenjeno raspolaganju.

Međimurska županija je u 2014., po provedenom javnom natječaju u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dala u zakup pravnoj osobi građevinsko zemljište površine 139 542 m² na tri godine za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Početnu cijenu zakupa utvrdio je ovlašteni procjenitelj, a ugovorena godišnja zakupnina za zemljište iznosi 7.470,00 kn.

Vlada Republike Hrvatske je na temelju ugovora o prijenosu prava vlasništva iz ožujka 2007. i dopune ugovora iz lipnja 2013., Županiji prenijela u vlasništvo nekretnine (zemljište površine 78 ha i objekte bivše vojarne) ukupne vrijednosti 66.966.296,00 kn uz obvezu izgradnje tri vojna skladišta do 2018. Na zemljištu površine 68 ha osnovana je Gospodarska zona Poslovni park Međimurje, a na preostalom zemljištu s pripadajućim objektima Centar znanja (10 ha) u kojemu su smještene potporne, razvojne i obrazovne institucije Županije. Koncem 2014. u Gospodarskoj zoni Poslovni park Međimurje je za prodaju raspoloživo 43,00 ha (umanjeno za infrastrukturu i zelene površine 22,80 ha). U tijeku je postupak sporazumnog rješavanja međusobnih odnosa s Vladom Republike Hrvatske i Ministarstvom obrane o oslobađanju Županije obveze izgradnje vojnih skladišta.

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

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

Na koncu 2014. Međimurska županija je imala 61 zaposlenika (51 u upravnom odjelu, tri dužnosnika, jednog na javnim radovima i šest osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar Upravnog odjela za poslove skupštine i opće poslove. Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (osam zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Međimurska županija je ustrojila unutarnju reviziju. U 2010. je provedena revizija sustava upravljanja nekretninama u vlasništvu Međimurske županije, kojom su dane preporuke za izradu registra nekretnina, uređivanje međusobnih odnosa s trgovačkim društvom u vlasništvu Međimurske županije osnovanog za upravljanje nekretninama te poduzimanje mjera za korištenje i zakup poslovnih prostora u okviru bivše vojarnje. Po navedenim preporukama je postupljeno.

Grad Čakovec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđen je Grad Čakovec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Grada je 77,55 km², a obuhvaća 13, odnosno od srpnja 2013. ukupno 14 naselja s 27 810 stanovnika. Gradu se u 2013. izdvajanjem iz Općine Mala Subotica pripojilo naselje Štefanec.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 951.356.033,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 16.373.135,00 kn ili 1,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 772.067.122,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 179.288.911,00 kn.

U tablici broj 8 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Čakovca na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 8

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Čakovca 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)	23.714.240,00	23.620.837,00	23.788.526,00
2.	Građevinski objekti	732.773.573,00	736.642.777,00	739.852.305,00
3.	Imovina u pripremi	7.838.074,00	7.913.838,00	5.346.265,00
4.	Druga imovina	1.941.792,00	3.340.440,00	3.080.026,00
	Ukupno	766.267.679,00	771.517.892,00	772.067.122,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Čakovca koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 5.250.213,00 kn ili 0,7 % te koncem 2014. za 549.230,00 kn ili 0,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Grada koncem 2014. iskazana je u iznosu 772.067.122,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., na građevinske objekte se odnosi 95,8 %, zemljište 3,1 % te na imovinu u pripremi i drugu imovinu 1,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost dugotrajne imovine u pripremi se odnosi na izgradnju društvenog doma i sportske dvorane te izgradnju ulica, a vrijednost druge imovine na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te prostorne i druge planove i programe.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 102.328.369,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma te drugih oblika raspolaganja poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 5.438.312,00 kn, što čini 5,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 9 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Čakovca za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 9

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Čakovca 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	2.113.000,00
2.	Zakup poslovnih prostora	888.461,00	1.034.719,00	839.729,00
3.	Prodaja stanova	0,00	534.489,00	0,00
4.	Najam stanova	277.170,00	304.029,00	247.020,00
5.	Prodaja zemljišta	765.606,00	5.634.986,00	1.594.395,00
6.	Zakup zemljišta	1.374,00	14.877,00	14.454,00
7.	Drugi oblici raspolaganja zemljištem	742.651,00	585.578,00	629.714,00
	Ukupno	2.675.262,00	8.108.678,00	5.438.312,00

Grad Čakovec je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 16.222.252,00 kn.

U tablici broj 10 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Grada Čakovca.

Tablica broj 10

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Čakovca 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	182	182	181
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	17 584	17 584	15 671
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	110	108	105
2.	Površina stanova u m ²	4 591	4 470	4 332
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	140 859	151 446	150 535

Grad Čakovec koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 181 poslovnim prostorom površine 15 671 m², 105 stanova površine 4 332 m² i zemljištem površine 150 535 m².

Na nekretninama Grada upisana je hipoteka za osiguranje novčane tražbine u iznosu 45.000 EUR (kredit za uređenje odmarališta u Dramlju). U promatranom razdoblju Grad nije vodio sudske sporove vezane uz upravljanje i raspolaganje nefinancijskom imovinom.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te 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 Čakovca koncem 2014. evidentirano je zemljište u vrijednosti 23.788.526,00 kn te građevinski objekti u vrijednosti 739.852.305,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 44.213.856,00 kn ili 6,0 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Grada Čakovca te na nekretnine za koja su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirana imovina za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi (zemljišta, nerazvrstane ceste i putovi). Prema poslovnim knjigama, Grad je od 2012. do 2014. povećao vrijednost dugotrajne imovine (ceste, građevinske objekte i zemljišta) za imovinu koja je primljena bez naknade te za imovinu kojoj je povećana vrijednost na temelju procjene. Procjenu nekretnina za potrebe evidentiranja u poslovnim knjigama provele su stručne službe Grada, na temelju raspoložive dokumentacije ili usporednom metodom. Grad je u ožujku 2015. sastavio popis nekretnina prema stanju u katastru, za koje je upisano vlasništvo Grada te za koje je potrebno riješiti imovinsko-pravne odnose. Prema procjeni odgovorne osobe, u katastru je Grad upisan kao vlasnik za 80,0 % nekretnina koje mu pripadaju, a podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni u manjem dijelu. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Gradu, započete u ranijim godinama.

Grad Čakovec je ustrojio i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Dio građevinskih zemljišta, cesta i građevinskih objekata nije evidentirano s podacima o površinama, brojem zemljišno knjižne čestice i drugim podacima. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad Čakovec nije ustrojio registar imovine. Tijekom obavljanja revizije Grad je poduzeo aktivnosti za izradu registra imovine, u koji je prema procjeni, uneseno 80,0 % imovine u vlasništvu Grada. Prema obrazloženju, na izradu registra imovine utječe tijekom identifikacije čestica za dio imovine te provedba reambulacije u k.o. Čakovec, započete u ranijim godinama.

Koncem 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 imovina iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže u poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se i nadalje poduzimati radnje za ustroj i vođenje registra imovine Grada Čakovca, 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 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 Grada Čakovca, 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.

Grad Čakovec je 2005. donio Strateški plan gospodarskog razvoja Grada Čakovca za razdoblje od šest godina, kojim je pored drugog, obuhvaćeno stanje u prostoru, infrastruktura Grada kao preduvjet gospodarskog razvoja (komunalna i prometna) te opis i uređenje poduzetničkih zona. U tijeku je izrada nove Strategije razvoja Grada Čakovca do 2020., koja će se uskladiti sa županijskom i nacionalnom strategijom.

Grad Čakovec 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 poslovne prostore i građevinsko zemljište te davao prava služnosti i prava građenja na građevinskom zemljištu.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Čakovca, odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama, Odlukom o zakupu poslovnih prostora, Odlukom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova i Odlukom o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta u svrhu poljoprivredne obrade.

Odlukom o raspolaganju nekretninama propisan je način raspolaganja nekretninama, te određivanje početne i tržišne cijene. Prema Odluci, prodaja nekretnina provodi se putem javnog natječaja, utvrđene su odredbe o jamčevini, najpovoljnijoj ponudi, zaključivanju ugovora i drugo. Osim toga, utvrđeni su uvjeti razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene nekretnina, kupnje nekretnina i drugi oblici raspolaganja nekretninama.

Odlukom o zakupu poslovnih prostora utvrđeni su uvjeti i način postupka javnog natječaja, zaključivanje i sadržaj ugovora o zakupu, korištenje poslovnog prostora, kriteriji za određivanje visine zakupnine i drugo. Utvrđene su djelatnosti od posebnog interesa za Grad: kulturna djelatnost, sportska djelatnost, djelatnost svih drugih neprofitnih udruga i druge djelatnosti važne za kulturni identitet i razvoj Grada. Izmjenama Odluke od studenoga 2014., navedenim djelatnostima se poslovni prostori daju u zakup po provedenom javnom natječaju. Udrugama se poslovni prostori daju u zakup bez plaćanja zakupnine ili uz simboličnu zakupninu. U slučajevima kada se, poslovni prostori daju u zakup i na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada te proračunskim korisnicima Grada, nisu općim aktima određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, odnosno uvjeti za davanje na korištenje bez naknade. Grad Čakovec je u ranijim godinama donio odluke prema kojima je trgovačkim društvima u 100,0 % vlasništvu i sportskim udrugama dao na upravljanje poslovne prostore. Dio poslovnih prostora odnosi se na montažne objekte, preuzete po stečaju trgovačkog društva u 2003., koji su dani gradskom komunalnom društvu na upravljanje zbog smanjenja troškova održavanja i upravljanja prostorima na jedinstvenoj lokaciji. Grad je 1999. prenio na upravljanje objekt zatvorenih bazena i druge sportske objekte s pripadajućim poslovnim prostorima, trgovačkom društvu u svom vlasništvu, osnovanom za upravljanje i održavanje sportskih objekata. Trgovačka društva navedene poslovne prostore daju u zakup udrugama s područja Grada te drugim trgovačkim društvima i pravnim osobama, uz plaćanje zakupnine. Za poslovne prostore koje koriste udruge su zaključeni ugovori između udruge, trgovačkog društva i Grada. Dio udruga ne plaća naknadu, odnosno zakupninu, a Grad financira troškove korištenja poslovnih prostora udruga. Trgovačkom društvu za upravljanje sportskim objektima Grad doznačuje sredstva za pokriće troškova korištenja sportskih objekata.

Odlukom o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova utvrđeni su uvjeti i mjerila za davanje stanova u najam, a odlukama o visini zaštićene, odnosno slobodno ugovorene najamnine, utvrđeni su iznosi najamnine.

Odlukom o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta u svrhu poljoprivredne obrade utvrđeno je davanje u zakup po provedenom javnom natječaju i početnoj cijeni, na vrijeme od pet, odnosno deset godina (za voćnjake). Interni akti i pojedinačne odluke tijela Grada vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Grada.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, odnosno Strategijom razvoja Grada odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Čakovca, 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 općim aktima utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom, urediti uvjete, mjerila, postupke i način utvrđivanja zakupnina te uvjete i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Čakovec je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 181 poslovnim prostorom površine 15 671 m², 105 stana površine 4 332 m² i 150 535 m² građevinskog zemljišta. Grad nije utvrdio namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 2.762.909,00 kn, najma stanova u iznosu 828.219,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 30.705,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 2.113.000,00 kn, prodaje stanova u iznosu 534.489,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 7.994.987,00 kn te drugih oblika raspolaganja zemljištem (zakup javnih površina, pravo služnosti) u iznosu 1.957.943,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 265.676,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 325.965,00 kn. Rashodi za zakup poslovnih prostora ostvareni su za potrebe rada službe za prostorno planiranje te za rad sportske udruge. Ugovori o zakupu poslovnog prostora za potrebe službe za prostorno planiranje su raskinuti u 2013.

Grad Čakovec je u 2014. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodao poslovni prostor površine 1 913 m² (u naravi zgrada, garaže i dvorište). Kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 2.113.000,00 kn. Grad je bio suvlasnik 7/8 navedene nekretnine, te je u tijeku rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na način da se vanknjižnom suvlasniku preda u vlasništvo drugi odgovarajući prostor.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, 17 poslovnih prostora površine 1 815 m² koristi Grad za svoje potrebe, 12 poslovnih prostora površine 6 578 m² koriste proračunski korisnici Grada (dječji vrtić, turistička zajednica, knjižnica i čitaonica), 84 poslovna prostora površine 3 506 m² su dana trgovačkim društvima u vlasništvu i većinskom vlasništvu Grada na upravljanje i korištenje, dva poslovna prostora površine 58 m² koriste proračunski korisnici državnog proračuna (Hrvatski zavod za zapošljavanje bez zakupnine, a Ministarstvo hrvatskih branitelja koristi povremeno uz plaćanje zakupnine), devet poslovnih prostora površine 190 m² koriste političke stranke uz ugovorenu zakupninu, 23 poslovnih prostora površine 1 913 m² koriste udruge (sedam udruga plaća zakupninu, a 16 udruga ne plaća), 17 poslovnih prostora površine 976 m² dano je u zakup drugim pravnim osobama uz ugovorenu zakupninu, a 17 poslovnih prostora površine 635 m² je koncem 2014. prazno, odnosno nije dano u zakup. Prema obrazloženju Grada, od ukupno 17 praznih poslovnih prostora, 12 prostora ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup. Za poslovne prostore izvan upotrebe se, ovisno o raspoloživim sredstvima, planiraju aktivnosti za uređenje i stavljanje u upotrebu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu poslovnih prostora te po provedenim javnim natječajima dano je u zakup 17 poslovnih prostora površine 976 m² uz mjesečnu zakupninu u iznosu 7.344,83 EUR u protuvrijednosti kuna. Političkim stankama je dano u zakup devet poslovnih prostora uz mjesečnu zakupninu u iznosu 495,30 EUR u protuvrijednosti kuna (za šest poslovnih prostora su sa političkim stankama zaključeni ugovori, a za tri nisu te je u tijeku postupak za iseljenje). Poslovne prostore na temelju zaključenih ugovora koriste turistička zajednica, sedam udruga i privatni dječji vrtić uz mjesečnu zakupninu u iznosu 1.604,25 EUR u protuvrijednosti kuna. Drugi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspolaže (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje i praznih) dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Udruge koriste 16 poslovnih prostora bez plaćanja zakupnine. Grad za dvanaest udruga podmiruje troškove režija, a četiri udruge same podmiruju troškove režija. Za korištenje prostora su sa sportskim i drugim udrugama (dugogodišnji korisnici prostora), zaključeni ugovori na vrijeme do pet godina, uz obvezu podnošenja godišnjih izvješća o radu. Prema zapisniku Komisije za utvrđivanje stvarnog stanja korištenja objekata iz 2012., donesen je zaključak prema kojem se pet poslovnih prostora briše iz evidencije poslovnih prostora namijenjenih zakupu, jer u dužem razdoblju nisu bili u zakupu, a za jedan prostor je utvrđeno da se odnosi na stan. Dio navedenih poslovnih prostora, koji su brisani iz evidencije, dani su na korištenje sportskim i drugim udrugama te za rad gradskog kotara. 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.

Trgovačkim društvima u vlasništvu Grada, dana su na upravljanje i korištenje 84 poslovna prostora površine 3 506 m², od kojih su trgovačka društva dala u zakup udrugama i drugim trgovačkim društvima 77 poslovnih prostora površine 2 813 m². Trgovačkim društvima u vlasništvu Grada i proračunskom korisniku Grada (dječji vrtić) dani su poslovni prostori na korištenje temeljem rješenja i sporazuma iz ranijih godina, bez plaćanja zakupnine. Za poslovne prostore dane na upravljanje i korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu Grada sporazumima nisu uređena međusobna prava i obveze između Grada, trgovačkih društava u vlasništvu Grada i korisnika prostora. Troškove režija za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Grad Čakovec je u 2013. prodao dva stana (površine 64 m² i 67 m²). Za prodaju stanova su provedeni javni natječaji i zaključeni ugovori, a kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 534.489,00 kn. U 2014. su na temelju zahtjeva za povratom oduzete imovine započeti postupci za povrat tri stana bivšim vlasnicima.

Koncem 2014. Grad Čakovec je upravljao i raspolagao sa 105 stana ukupne površine 4 332 m², od kojih je 35 stanova površine 1 574 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, 68 stanova površine 2 717 m² dano je u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, jedan stan površine 9 m² se koristi bespravno, a stan površine 32 m² nije u upotrebi. Ugovori s najmoprimcima su zaključeni na vrijeme od pet godina uz najamninu utvrđenu u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i odlukama o visini slobodno ugovorene stanarine, odnosno zaštićene stanarine.

Grad Čakovec je od 2012. do 2014. prodao 25 građevinskih zemljišta ukupne površine 38 033 m² za 7.994.987,00 kn i darovao zemljište površine 1 351 m². U navedenom razdoblju Grad je kupio pet zemljišta površine 2 299 m², na dar je od fizičkih i pravnih osoba primio zemljište površine 35 049 m² (od čega od Međimurske županije zemljište površine 29 683 m²) te je od fizičkih osoba naslijedio zemljište površine 3 754 m². Osim toga, za potrebe uređenja javnih i zelenih površina te formiranja građevinskih čestica, zamijenio je svoja četiri zemljišta ukupne površine 2 003 m² s fizičkim osobama za zemljišta površine 3 108 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Odluke o raspolaganju nekretninama. Koncem 2014. Grad Čakovec je raspolagao sa 150 535 m² građevinskog zemljišta. Grad je sastavio evidenciju zemljišta namijenjenog prodaji od 2013. do 2015., zemljišta dana u zakup te zemljišta za koja je dano pravo služnosti i pravo građenja, a nije utvrdio površine zemljišta za svoje potrebe i zemljište namijenjeno prodaji u narednim razdobljima.

Grad je na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dao u zakup na rok od pet, odnosno deset godina 263 960 m² građevinskog zemljišta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti.

Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 26.220,00 kn. Osim toga, Grad je u 2014. ostvario prihode od drugih oblika raspolaganja zemljištem (zakup javnih površina i pravo služnosti) u iznosu 629.714,00 kn.

Grad Čakovec je u listopadu 2014. iskazao interes za stjecanje nekretnina u okviru Projekta 200, a odnosi se na zahtjeve za darovanjem podnesenim u 2011. i 2012. Od Državnog ureda za upravljanje imovinom, u 2011. je zatražio na darovanje državno zemljište za proširenje dvije poduzetničke zone za izgradnju poslovnih objekata te je u 2012. uputio više pojedinačnih zahtjeva za zemljištem za razne namjene. Prema obrazloženju, darovanje nekretnina nije realizirano.

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 zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo).

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Čakovec je imao 64 zaposlenih (45 u upravnom odjelu, tri dužnosnika i 16 osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru Upravnog odjela za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i gradnju (Odsjek za prostorno planiranje, zaštitu okoliša i gradnju te Odsjek za imovinsko pravne poslove). Određeni su zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom (šest zaposlenika), a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Čakovec je ustrojio Jedinicu za unutarnju reviziju. U 2012. je obavljena revizija sustava gospodarenja poslovnim prostorima i revizija davanja u najam gradskih stanova. Za dane preporuke u revizorskim izvješćima, organizirana je baza podataka te se prati provođenje preporuka.

Grad Mursko Središće

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Mursko Središće kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Grada je 33,88 km², a obuhvaća pet naselja sa 6 307 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 71.832.969,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.632.782,00 kn ili 2,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 43.939.537,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 27.893.432,00 kn.

U tablici broj 11 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Mursko Središće na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 11

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Mursko Središće 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)	2.158.313,00	2.922.967,00	2.922.967,00
2.	Građevinski objekti	39.478.788,00	38.528.585,00	39.280.079,00
3.	Druga imovina	1.563.731,00	1.622.956,00	1.736.491,00
	Ukupno	43.200.832,00	43.074.508,00	43.939.537,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Mursko Središće koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 126.324,00 kn ili 0,3 % te koncem 2014. veća za 865.029,00 kn ili 2,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 43.939.537,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 89,4 %, na zemljište 6,7 %, a na drugu imovinu 3,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na uredsku i drugu opremu, prijevozna sredstva, dokumente prostornog uređenja i drugu projektnu dokumentaciju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 11.107.039,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 645.780,00 kn, što čini 5,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 12 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Mursko Središće za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 12

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	87.168,00	63.391,00	75.945,00
2.	Najam stanova	12.354,00	7.619,00	8.900,00
3.	Prodaja zemljišta	592.259,00	461.292,00	560.935,00
	Ukupno	691.781,00	532.302,00	645.780,00

Grad Mursko Središće je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.869.863,00 kn.

U tablici broj 13 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Grada Mursko Središće.

Tablica broj 13

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	18	18	18
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 536	4 536	4 536
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	3	3	3
2.	Površina stanova u m ²	172	172	172
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	7 842	134 815	62 095

Grad Mursko Središće koncem 2014. upravlja i raspolaže s 18 poslovnih prostora površine 4 536 m², tri stana površine 172 m² i zemljištem površine 62 095 m².

Na nekretninama u vlasništvu Grada, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

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 poslovnima knjigama Grada Mursko Središće na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.922.967,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 39.280.079,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 18.016.641,00 kn ili 45,9 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Grada Mursko Središće te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane nerazvrstane ceste i putovi te dio zemljišta u vlasništvu Grada. Iz navedenog je vidljivo da Grad nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže. Prema izjavi odgovorne osobe, za nerazvrstane ceste je tijekom 2015. izrađen elaborat te se poduzimaju aktivnosti za evidentiranje cesta u poslovnim knjigama i usklađenje podatka u katastru i zemljišnim knjigama. Osim toga, za dio imovine u vlasništvu Grada, što se odnosi na zemljišta, ceste i putove, koja se vodi kao društveno vlasništvo (bivša Općina Čakovec) te za nekretnine jednog naselja, nisu usklađeni podaci u katastru i zemljišnim knjigama. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Gradu, započete u ranijim godinama.

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

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

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisnog i knjigovodstvenog stanja imovine, a druga imovina u vlasništvu Grada nije popisana. Podaci o popisu imovine su uneseni u popisne liste bez naturalnih izraza.

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

- 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 Mursko Središće, 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 te nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Mursko Središće je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te stanove u najam. Osim toga, zakupnik je dva poslovna prostora za potrebe smještaja ispostave Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i područnog ureda Upravnog odjela za prostorno uređenje Međimurske županije. Grad je kupovao i prodavao građevinsko zemljište te je ostvario pravo građenja na državnom zemljištu za potrebe sanacije odlagališta otpada.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Mursko Središće. Donesena je Odluka o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada kojom se uređuju način, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama i pokretninama. Izmjenama navedene odluke iz listopada 2013., za kupnju građevinskog zemljišta osobama mlađim od 35 godina je utvrđen popust u visini 30,0 % kupoprodajne cijene, s ciljem privlačenja mladih obitelji, uz zabranu otuđenja nekretnine na deset godina. Odluka je objavljena u Službenom glasniku Međimurske županije te na mrežnim stranicama Grada.

U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima Grada i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu uređeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, odnosno davanje nekretnina na korištenje bez naknade.

Grad Mursko Središće nije donio opće akte za slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora, te prava i obveze za davanje u najam i korištenje stana ili dijela stana i nije utvrdio visinu zaštićene najamnine, odnosno kriterije za dodjelu na korištenje bez naknade.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Mursko Središće 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom pri davanju u zakup, odnosno najam nekretnina te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Mursko Središće je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 18 poslovnih prostora površine 4 536 m², tri stana površine 172 m² i zemljištem površine 62 095 m². 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 226.504,00 kn, najma stanova u iznosu 28.873,00 kn te prodaje zemljišta u iznosu 1.614.486,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 11.850,00 kn, nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 818.046,00 kn te rashodi za naknadu za pravo građenja na državnom zemljištu u iznosu 9.873,00 kn.

Koncem 2014. Grad ima u zakupu dva poslovna prostora ukupne površine 61 m², prema ugovorima iz ožujka i rujna 2014., zaključeni s Dobrovoljnim vatrogasnim društvom na neodređeno vrijeme, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u ukupnom iznosu 1.700,00 kn. Poslovni prostori su dani na korištenje ispostavama Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Međimurske županije.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, za svoje potrebe koristi četiri poslovna prostora površine 1 564 m², tri poslovna prostora površine 474 m² dana su na korištenje proračunskim korisnicima bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora ukupne površine 2 175 m² koriste udruge s područja Grada bez plaćanja zakupnine i troškova režija i bez provedenog natječaja, a četiri poslovna prostora površine 323 m² su dana u zakup po provedenim javnim natječajima i uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i prema odlukama o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada, dana su u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora površine 323 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosima 2.485,00 kn, 1.283 EUR te za jedan prostor 50 EUR po danu. Ugovori o zakupu poslovnih prostora zaključeni u promatranom razdoblju nisu ovjereni kod javnog bilježnika niti je primjerak ugovora dostavljen nadležnoj poreznoj upravi. Prema odredbama članka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi. Drugi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Sedam poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine, na temelju odluka iz ranijih godina. Za plaćanje troškova režija poslovnih prostora koje koriste udruge, Grad evidentira rashode za donacije udrugama. 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 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 su dana na korištenje proračunskim korisnicima Grada (gradska knjižnica i dječji vrtić s dva prostora) prema odlukama iz ranijih godina, bez zaključenih ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Jedan proračunski korisnik podmiruje troškove režija, dok drugom proračunskom korisniku Grad plaća troškove režija.

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

Koncem 2014. Grad Mursko Središće je upravljao i raspolagao s tri stana ukupne površine 172 m². Stanovi su dani u najam zaštićenim najmoprimcima na temelju zaključenih ugovora, a s jednim najmoprimcem nije zaključen ugovor o najmu stana te Grad poduzima aktivnosti za rješavanje međusobnih odnosa.

Za izgradnju poduzetničke zone Brezje, Gradu je preneseno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske ukupne površine 126 973 m², prema rješenju Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva od lipnja 2010., uz naknadu za izdvojeno šumsko zemljište u iznosu 764.654,00 kn. Grad je u poslovnim knjigama evidentirao zemljište za poduzetničku zonu u 2013., po plaćanju naknade, a trebao je evidentirati po nastanku poslovnog događaja (obveza) u 2010., odnosno u izvještajnom razdoblju na koje se odnosi, neovisno o plaćanju. Gradsko vijeće je u ožujku 2012. donijelo Odluku o prodaji nekretnina unutar poduzetničke zone Brezje za 13 čestica, s utvrđenom početnom cijenom od 2 EUR do 4 EUR/m², iako odluka o izgradnji poduzetničke zone Brezje i program izgradnje nisu bili doneseni (odluka i program su doneseni u ožujku 2015.). Za prodaju zemljišta provedena su nadmetanja, sastavljeni su zapisnici i zaključeni su predugovori s kupcima zemljišta. Prema objavljenim uvjetima natječaja, ponuditelji su bili obvezni, pored drugog, dostaviti Gradu gospodarske programe s podacima o ponuditelju (broj zaposlenih, planirani broj zaposlenika za pet godina, vrsti djelatnosti i drugo), radi utvrđivanja mogućnosti gradnje prema Detaljnom planu uređenja poduzetničke zone Brezje. Grad je gospodarske programe prikupio od dijela ponuditelja, a ugovorima nije uvjetovano ispunjenje gospodarskih programa. Tako je jedan kupac već u narednoj godini zemljište u poduzetničkoj zoni prodao kupcu iz inozemstva, po približno istoj cijeni, što gospodarskim programom kojeg je podnio Gradu nije bilo planirano. Grad je u ožujku 2014. donio novu Odluku o prodaji nekretnina unutar poduzetničke zone, za preostale čestice, uz početnu cijenu 5 EUR/m² i mogućnost obročnog plaćanja. Ukupno je od 2012. do 2014. prodano 72 720 m² te su ostvareni prihodi u iznosu 1.591.405,00 kn. Grad je prihode od prodaje zemljišta utrošio za plaćanje naknade za izdvojeno šumsko zemljište i troškove parcelacije, nakon čega je obavljen prijenos nekretnina na kupce. Koncem 2014. preostalo je za prodaju četiri čestice u poduzetničkoj zoni Brezje.

Za potrebe romskog naselja Gradu Mursko Središće je darovano državno zemljište površine 56 311 m² prema ugovoru iz 2009. u vrijednosti 1.719.360,00 kn. U poslovnim knjigama nije evidentirano darovano zemljište. Prema procjeni ovlaštenoga procjenitelja, utvrđena je tržišna vrijednost zemljišta u iznosu 2,20 EUR/m² te je u prosincu 2010. donesena Odluka o prodaji zemljišta za ukupno 97 čestica, javnim nadmetanjem, odnosno prikupljanjem pisanih ponuda. Zaključeno je ukupno 28 ugovora o prodaji zemljišta, a u poslovnim knjigama koncem 2014. su evidentirana potraživanja od 22 kupaca, odnosno dio kupaca nije evidentiran. Potraživanja za prodana zemljišta koncem 2014. iznose 154.181,00 kn. Za sedam zaključenih ugovora uz obročno plaćanje, preneseno je vlasništvo na kupce. S obzirom na neredovitu otplatu, Grad je poduzeo aktivnosti da se prijenos preostalog zemljišta dopusti tek po otplati pune ugovorene cijene.

U 2012. Grad je pribavio zemljište za što su ostvareni rashodi u iznosu 53.391,00 kn. Zemljište je kupljeno za potrebe formiranja poduzetničke zone i izgradnju šetnice uz obalu Mure. Osim toga, Grad je ostvario pravo građenja na državnom zemljištu, za potrebe sanacije deponije otpada, prema ugovoru iz 2010. zaključenom na deset godina za što plaća godišnju naknadu u iznosu 3.291,00 kn. Prema podacima Grada Mursko Središće, koncem 2014. raspolaže građevinskim zemljištem ukupne površine 134 815 m², od čega za vlastite potrebe koristi 33 175 m², a za prodaju i druge oblike raspolaganja je namijenjeno 101 640 m².

Grad Mursko Središće je u 2014. uputio zahtjev za dodjelu nekretnina (zemljišta) u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe formiranja građevinskih parcela i ulica u poduzetničkoj zoni Brezje. U veljači 2015. je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavljen ponovni zahtjev, s obrazloženjem o namjeni nekretnina čije se darovanje traži. Do vremena obavljanja revizije zahtjev nije riješen.

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 zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Mursko Središće je imao 19 zaposlenika (devet u upravnim odjelima, jednog dužnosnika, četiri u vlastitom komunalnom pogonu te pet u programima javnih radova i na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar upravnih odjela, a kontrolu poslova obavljaju odgovorne osobe. Prema Pravilniku o unutarnjem redu za upravna tijela Grada, tajnik obavlja imovinsko-pravne poslove u vezi utvrđivanja vlasništva nekretnina, otuđenja, zamjene i drugo. Internim aktima Grada nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

Državni ured za reviziju predlaže, s obzirom na utvrđene propuste, 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 Prelog

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Prelog kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Grada je 63,66 km², a obuhvaća osam naselja s 7 815 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 121.680.218,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 7.719.719,00 kn ili 6,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 89.342.587,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 32.337.631,00 kn.

U tablici broj 14 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Preloga na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 14

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	20.176.368,00	20.007.132,00	20.295.983,00
2.	Građevinski objekti	59.260.720,00	64.198.316,00	67.821.526,00
3.	Imovina u pripremi	4.000.218,00	0,00	0,00
4.	Druga imovina	849.001,00	1.376.679,00	1.225.078,00
	Ukupno	84.286.307,00	85.582.127,00	89.342.587,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Preloga koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.295.820,00 kn ili 1,5 % te koncem 2014. za 3.760.460,00 kn ili 4,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 89.342.587,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 75,9 %, zemljište 22,7 % i drugu imovinu 1,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na uredsku i drugu opremu, prijevozna sredstva, dokumente prostornog uređenja, prometnu studiju i drugo.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 21.248.448,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 2.982.080,00 kn, što čini 14,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 15 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Grada Preloga za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 15

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	300.979,00	301.927,00	311.188,00
2.	Prodaja zemljišta	3.864.349,00	348.800,00	2.670.892,00
	Ukupno	4.165.328,00	650.727,00	2.982.080,00

Grad Prelog je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 7.798.135,00 kn.

U tablici broj 16 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Grada Preloga.

Tablica broj 16

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Preloga 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 ²	3 731	3 731	3 731
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	43	43	43
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	157 592	141 249	120 226

Grad Prelog koncem 2014. upravlja i raspolaže s 15 poslovnih prostora ukupne površine 3 731 m², jednim stanom površine 43 m² i zemljištem površine 120 226 m².

Na nekretninama u vlasništvu Grada, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

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 Preloga na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 20.295.983,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih, stambenih, infrastrukturnih i drugih građevinskih objekata) u iznosu 67.821.526,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 30.034.450,00 kn ili 44,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Grada Preloga te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Prema procjeni odgovorne osobe, više od 90,0 % imovine u vlasništvu Grada je evidentirano u poslovnim knjigama te su usklađeni podaci u katastru i zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama nisu evidentirani poljski putovi, dio naslijeđene imovine i jedan apartman (u Selcu). U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, upis prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Gradu te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Procjenu imovine obavlja imenovano stručno povjerenstvo.

Grad Prelog je ustrojio i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim podacima o imovini. Grad je u 2013. ustrojio Registar nekretnina koji sadrži podatke o nekretninama po naseljima i to brojeve čestica iz zemljišnih knjiga i katastarske čestice, površine, kulturu, procijenjenu vrijednost nekretnine od strane povjerenstva, udio vlasništva te opis nekretnine. Registar nije programski povezan s poslovnim knjigama. 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 Prelog je tijekom 2015. poduzeo aktivnosti za ažuriranje Registra nekretnina, odnosno za ustroj novog registra imovine s propisanim podacima o imovini.

Koncem 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 imovina iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje poduzimati aktivnosti za ustroj i vođenje registra imovine, na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad Prelog raspolaže te stvorili 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 Grada Preloga, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom. Prema izjavi odgovorne osobe, Grad upravlja imovinom u skladu s prostornim planovima. Grad je započeo aktivnosti donošenja strateškog plana razvoja do 2020.

Grad Prelog je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stan na korištenje te 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 Preloga, odnosno Odlukom o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama te Odlukom o uvjetima i postupku natječaja o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada. Također je sastavljena procedura procesa raspolaganja nekretninama koja sadrži tijek postupaka i aktivnosti, detaljni opis aktivnosti, popis odgovornih osoba i potrebnih dokumenata za realizaciju pojedinih aktivnosti. Odluke su objavljene u Službenom glasniku Međimurske županije te na mrežnim stranicama Grada.

Odlukom o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama su utvrđena pravila stjecanja, raspolaganja i upravljanja nekretninama, provođenja natječaja za prodaju nekretnina, davanje u zakup javnih i drugih zemljišnih površina te pravila za ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama. U vezi upravljanja stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Grada, a za postupke koji nisu regulirani posebnim općim aktima, primjenjuju se odgovarajuće odredbe navedene Odluke.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada su utvrđeni uvjeti i postupak provođenja natječaja. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima Grada i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, odnosno davanje na korištenje bez naknade. Osim toga, općim aktima nisu uređeni slučajevi privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Preloga 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 općim aktima, u dijelu što se odnosi na korištenje poslovnih prostora, urediti sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Prelog je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 15 poslovnih prostora površine 3 731 m², jednim stanom površine 43 m² i zemljištem površine 120 226 m². 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 914.094,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 6.884.041,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 398.869,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Grad za svoje potrebe koristi poslovni prostor površine 996 m², četiri poslovna prostora površine 1 830 m² koriste proračunski korisnici Grada bez naknade, šest poslovnih prostora površine 668 m² su dana u zakup pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske (od kojih pet uz plaćanje zakupnine, a jedan bez plaćanja zakupnine), dva poslovna prostora površine 101 m² su dana udrugama na korištenje bez plaćanja zakupnine, a za dva poslovna prostora površine 136 m² su zaključeni ugovori o zakupu po provedenim javnim natjecajima.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora površine 136 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 2.433,00 kn te su pet poslovnih prostora površine 446 m² dana u zakup pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 22.462,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Dva poslovna prostora dana su udrugama na korištenje bez plaćanja zakupnine, a Grad plaća troškove plina. 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.

Prema odlukama iz ranijih godina, četiri poslovna prostora su dana na korištenje proračunskim korisnicima Grada (knjižnica i čitaonica koristi dva prostora, dom kulture i muzej) te jedan prostor proračunskom korisniku državnog proračuna (Općinski sud), bez plaćanja zakupnine, a proračunski korisnici podmiruju troškove režija. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnih prostora s proračunskim korisnicima Grada i državnog proračuna nisu zaključeni ugovori odnosno sporazumi kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Grad Prelog je upravljao i raspolagao jednim stanom površine 43 m². Stan koristi fizička osoba sa socijalnim statusom, s kojom nije zaključen ugovor (osoba ne želi potpisati ugovor) te Grad poduzima aktivnosti za rješavanje međusobnih odnosa. Osim toga, Grad raspolaže s tri kuće (površine 110 m², 100 m² i 151 m²) stečene u ranijim godinama prema rješenjima o nasljeđivanju. Kuće su u lošem stanju i nisu za uporabu, a prema izjavi odgovorne osobe, planira se prodaja nekretnina u narednom razdoblju.

U 2012. su ostvareni prihodi od prodaje zemljišta u iznosu 3.864.349,00 kn, a najvećim dijelom se odnose na prodaju zemljišta u poduzetničkoj zoni Sjever po provedenim javnim natječajima u ranijim godinama te po provedenom natječaju u 2012. za prodaju 5 784 m² zemljišta za stambenu izgradnju.

U 2013. su ostvareni prihodi u iznosu 348.800,00 kn te u 2014. u iznosu 2.670.892,00 kn, a prodana su građevinska zemljišta u poduzetničkim zonama Sjever i Draškovec te zemljišta za stambenu izgradnju, ukupne površine 29 178 m². Za prodaju građevinskog zemljišta su donesene odluke nadležnih tijela, provedeni su javni natječaji i javna nadmetanja te su sastavljeni zapisnici. Zemljišta su prodana po početnoj cijeni utvrđenoj odlukom Gradskog vijeća iz srpnja 2009. u iznosu 125,00 kn/m². Prema odredbama članaka 9. i 23. Odluke o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama, ugovore o prodaji nekretnina Grad zaključuje po okončanju postupka natječaja, kupoprodajna cijena se plaća u roku 15 dana od zaključenja ugovora, a moguća je i obročna otplata, dok se uknjižba prava vlasništva na zemljištu provodi nakon isplate kupoprodajne cijene.

Grad Prelog je od 2012. do 2014. ostvario rashode za nabavu zemljišta ukupne površine 26 610 m² u iznosu 398.869,00 kn, za potrebe formiranja stambene zone u naselju Draškovec, proširenje groblja, formiranje stambene zone Jug te izgradnju kompostane i bioplinskog postrojenja. Osim toga, u 2012. je u poslovnim knjigama evidentirano povećanje nefinancijske imovine u vrijednosti 2.965.000,00 kn, temeljem Ugovora o prijenosu vlasništva za zemljište Sportskog parka Mladost u vrijednosti 1.885.000,00 kn i poslovne objekte u sportskom parku u vrijednosti 1.080.000,00 kn, ukupne površine 6 593 m², zaključenog između udruge i Grada. Grad je koncem 2014. raspolagao građevinskim zemljištem ukupne površine 120 226 m², od čega za vlastite potrebe koristi 1 416 m², a za prodaju i druge oblike raspolaganja je namijenjeno 118 810 m².

Grad Prelog je u prosincu 2013. uputio Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom zahtjev za darovanje nekretnina bez naknade (15 čestica) za proširenje Poduzetničke zone Sjever. Ugovor o darovanju zemljišta je potpisan u ožujku 2015. Potreba proširenja zemljišta utvrđena je na osnovu zahtjeva domaćih i stranih poduzetnika za ulaganjem i izgradnjom novih pogona u Poduzetničkoj zoni Sjever u Prelogu te zbog potpunosti postojeće zone. U srpnju 2014. je Grad Prelog poslao novi zahtjev za kupnju 1/6 čestice za potrebe izgradnje bioplinskog postrojenja u izvedbi stranog investitora, koji do vremena obavljanja revizije nije riješen.

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 zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Na koncu 2014. Grad Prelog je imao 29 zaposlenika (11 u upravnim odjelima, jednog dužnosnika, osam u programima javnih radova i devet na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar upravnih odjela (na poslovima vezanim uz nekretnine su raspoređena dva zaposlenika), a kontrolu poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Donesen je Pravilnik o unutarnjem redu u upravnim tijelima Grada Preloga, koji sadrži sistematizaciju radnih mjesta s opisom poslova po upravnim odjelima. Donesene su pisane procedure za upravljanje i raspolaganje nekretninama, kojima su detaljno utvrđeni poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom te ovlasti i odgovornosti zaposlenika.

Općina Belica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Belica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 27,67 km², a obuhvaća dva naselja s 3 176 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 29.597.717,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.124.912,00 kn ili 4,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 16.854.350,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 12.743.367,00 kn.

U tablici broj 17 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Belica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 17

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Belica 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)	2.163.093,00	2.060.475,00	2.014.562,00
2.	Građevinski objekti	11.282.276,00	13.973.869,00	14.325.999,00
3.	Imovina u pripremi	379.995,00	379.995,00	379.995,00
4.	Druga imovina	175.470,00	86.480,00	133.794,00
	Ukupno	14.000.834,00	16.500.819,00	16.854.350,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Belica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.499.985,00 kn ili 17,9 % te koncem 2014. za 353.531,00 kn ili 2,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 16.854.350,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 85,0 %, na zemljište 12,0 %, imovinu u pripremi 2,2 % i drugu imovinu 0,8 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na izgradnju u tijeku prometnice u poduzetničkoj zoni Sjever, a druge imovine na uredsku i drugu opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 3.955.410,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 130.337,00 kn, što čini 3,3 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 18 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Belica za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 18

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	86.209,00	75.467,00	67.912,00
2.	Prodaja zemljišta	95.000,00	219.885,00	62.425,00
	Ukupno	181.209,00	295.352,00	130.337,00

Općina Belica je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 606.898,00 kn.

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

Tablica broj 19

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	22	22	22
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	487	487	487
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	140 857	139 758	135 041

Općina Belica koncem 2014. upravlja i raspolaže s 22 poslovna prostora, a podatke o površinama ima za deset poslovnih prostora 487 m², a nema podatke o površinama za 12 poslovnih prostora. Osim toga, raspolaže sa zemljištem površine 135 041 m².

Na nekretninama u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

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 Belica na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.014.562,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 14.325.999,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 4.509.639,00 kn ili 31,5 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Belica te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirani poljski putovi, nekretnine po rješenjima o nasljeđivanju i zemljište u poduzetničkoj zoni. Iz navedenog je vidljivo da Općina Belica nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže. Osim toga, za dio zemljišta nisu usklađeni podaci u katastru i zemljišnim knjigama, a imovina se vodi kao društveno vlasništvo (bivša Općina Čakovec). Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama.

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

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj evidenciji dugotrajne istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine, a druga imovina u vlasništvu Općine nije popisana. Podaci o popisu imovine su uneseni u popisne liste bez naturalnih izraza.

Državni ured za reviziju predlaže 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 Belica 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 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. Također se 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.

- **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 Belica, 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 Belica je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te je prodala i kupovala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Belica. Općina je u svibnju 2014. donijela Pravilnik o financiranju javnih potreba kojim su utvrđeni uvjeti i postupak za dodjelu i korištenje sredstava udrugama i građanskim inicijativama, čije aktivnosti doprinose zadovoljenju javnih potreba. U skladu s javnim pozivom ili natječajem za financiranje, u proračunu se osiguravaju sredstva za aktivnosti udruga te su Pravilnikom utvrđena mjerila, uvjeti za izbor i postupak dodjele sredstava, a s korisnicima kojima je odobrena financijska potpora se zaključuju ugovori.

Prema Pravilniku, ugovori se mogu zaključiti i za aktivnosti kojima se sredstva dodjeljuju tijekom godine, prema odlukama načelnika. Utvrđeno je da se ugovorom, pored drugog, utvrđuje visina financijske potpore sukladno iznosu definiranom Programom javnih potreba i proračunom, kao i način izvještavanja o provedbi potpore. Također, Pravilnikom su utvrđeni troškovi koji se smatraju prihvatljivim i financiraju se iz proračuna, a odnose se na najam prostora za redovan rad udruge i indirektno troškove (energija, voda i drugo) do najviše 20,0 % ukupnog odobrenog iznosa financiranja iz proračuna Općine. Prema izjavi odgovorne osobe, navedene odredbe Pravilnika primjenjuju se od početka 2015.

Općina Belica je u prosincu 2014. donijela Odluku o zakupu poslovnih prostora i korištenju drugih prostora, kojom je uređeno davanje u zakup poslovnih prostora te Odluku o povremenoj dodjeli prostora političkim strankama, kojom je utvrđena naknada za povremeno korištenje prostora za sastanke. U promatranom razdoblju su političke stranke koristile prostore bez plaćanja naknade. Odluke su objavljene u Službenom glasniku Međimurske županije te na mrežnim stranicama Općine.

Opći akt o upravljanju i raspolaganju građevinskim zemljištem nije donesen, odnosno nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i na drugi način raspolagati.

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 Belica, 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom, odnosno zemljištem.

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 Belica je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 22 poslovna prostora, a ima podatke o površinama za deset poslovnih prostora 487 m² i 135 041 m² 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 229.588,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 377.310,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 23.270,00 kn.

Općina Belica je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 22 poslovna prostora, od kojih je deset prostora površine 487 m², dok za 12 poslovnih prostora (koje koriste udruge) nema podatke o površinama.

Općina za svoje potrebe koristi pet poslovnih prostora površine 148 m², četiri poslovna prostora površine 289 m² su dana u zakup po provedenim javnim natječajima, odnosno ranijim zakupcima, dvanaest poslovnih prostora je dato udrugama na korištenje bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 50 m² je koncem 2014. izvan upotrebe zbog otkaza ugovora o zakupu (novi natječaj je raspisan u travnju 2015.)

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i prema odlukama o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora površine 289 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 5.088,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Dvanaest poslovnih prostora dato je na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine i troškova režija, na temelju odluka iz ranijih godina. Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte. Općina je u svibnju 2014. donijela Pravilnik o financiranju javnih potreba kojim su utvrđeni uvjeti i postupak za dodjelu i korištenje sredstava udrugama i građanskim inicijativama, a koji je u primjeni od 2015.

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

Ostvareni su u 2012. prihodi od prodaje zemljišta u poduzetničkoj zoni površine 6 361 m² u iznosu 95.000,00 kn, a u 2013. su prihodi ostvareni od prodaje građevinskog zemljišta površine 1 099 m² u iznosu 219.885,00 kn. Zemljišta su prodana po provedenim javnim natječajima te su ugovori zaključeni u skladu s uvjetima natječaja.

U 2014. su ostvareni prihodi od prodaje poljoprivrednog zemljišta površine 6 571 m² u iznosu 62.424,00 kn, u skladu s Odlukom o prodaji poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Općine te po provedenom javnom natječaju.

U poslovnim knjigama za 2012. su evidentirani rashodi za kupnju zemljišta, za formiranje građevinske parcele površine 171 m² u iznosu 3.803,00 kn, prema ugovoru o kupnji zemljišta iz rujna 2010. Općina je trebala rashode i zemljište evidentirati u 2010., na temelju nastanka poslovnog događaja (obveza), odnosno u izvještajnom razdoblju na koje se odnose, neovisno o plaćanju. U 2014. je za potrebe proširenja groblja kupljeno zemljište površine 1 854 m² u iznosu 19.467,00 kn. Općina Belica je koncem 2014. raspolagala građevinskim zemljištem površine 135 041 m² te nema podatke o površini zemljišta namijenjenog za potrebe ostvarenja poslova iz samoupravnog djelokruga i zemljišta koje je namijenjeno raspolaganju.

Prema ugovoru o darovanju iz veljače 2009., Općini Belica je darovano državno zemljište ukupne površine 33 057 m² u vrijednosti 991.704,00 kn za izgradnju poduzetničke zone, od čega koncem 2014. u poslovnim knjigama nije evidentirano 17 905 m² zemljišta koje nije prodano te 1 316 m² zemljišta za koje je dano pravo služnosti.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Dekanovec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Dekanovec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 6,02 km², a obuhvaća jedno naselje sa 774 stanovnika. Općina je razvrstana u III. skupinu područja od posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 18.877.939,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 111.875,00 kn ili 0,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 15.566.688,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.311.251,00 kn.

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

Tablica broj 20

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	3.440.137,00	3.440.137,00	3.440.137,00
2.	Građevinski objekti	12.045.043,00	12.506.990,00	12.179.977,00
3.	Imovina u pripremi	334.471,00	334.471,00	334.471,00
4.	Druga imovina	-186.889,00	-295.181,00	-387.897,00
	Ukupno	15.632.761,00	15.986.417,00	15.566.688,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Dekanovec koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 353.656,00 kn ili 2,3 % te manja koncem 2014. za 419.729,00 kn ili 2,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 15.566.688,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 78,2 %, na zemljište 22,1 % i imovinu u pripremi 2,1 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na izgradnju vodovoda. U okviru zemljišta iskazano je zemljište poduzetničke zone Berek te ulaganja u infrastrukturu poduzetničke zone u vrijednosti 2.749.643,00 kn. U okviru druge imovine je u poslovnim knjigama evidentirana nematerijalna imovina, a odnosi se na prostorne planove, projektnu dokumentaciju, detaljni plan uređenja i drugo. Općina je obračunavala ispravak vrijednosti na infrastrukturu poduzetničke zone i nematerijalnu imovinu, a u poslovnim knjigama je ispravak vrijednosti pogrešno evidentirala u okviru druge imovine, čime je smanjila vrijednost i iskazala negativno stanje druge imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 1.995.510,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i najma stanova) ostvareni su u iznosu 53.135,00 kn, što čini 2,7 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 21 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Dekanovec za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 21

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	61.222,00	46.494,00	53.135,00
2.	Najam stanova	6.600,00	6.600,00	0,00
	Ukupno	67.822,00	53.094,00	53.135,00

Općina Dekanovec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 174.051,00 kn.

U tablici broj 22 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Dekanovec.

Tablica broj 22

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	10	10	10
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	834	834	834
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	78	78	78
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	64 087	64 087	64 087

Općina Dekanovec koncem 2014. upravlja i raspolaže s deset poslovnih prostora ukupne površine 834 m², dva stana površine 78 m² i zemljištem površine 64 087 m².

Na nekretninama u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

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 Dekanovec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 3.440.137,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih, infrastrukturnih i drugih građevinskih objekata) u iznosu 12.179.977,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.269.404,00 kn ili 26,8 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Dekanovec te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane nerazvrstane ceste i dio imovine za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. Iz navedenog je vidljivo da Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaze. Za dio zemljišta nisu usklađeni podaci u katastru i zemljišnim knjigama, a imovina se vodi kao društveno vlasništvo (bivša Općina Čakovec). Prema izjavi odgovorne osobe, u 2015. je za nerazvrstane ceste u tijeku izrada elaborata i upis u zemljišne knjige.

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

Koncem 2014. za dio imovine (poduzetničku zonu i drugu nematerijalnu imovinu) u pomoćnim evidencijama i glavnoj knjizi nisu usklađeni podaci o vrijednosti (nabavna i otpisana), dok su podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima usklađeni. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine, a druga imovina u vlasništvu Općine nije popisana. Podaci o popisu imovine su uneseni u popisne liste bez naturalnih izraza.

Državni ured za reviziju predlaže 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 Dekanovec 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 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. Također se 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.

- 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 Dekanovec, 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 te je tijekom 2015. započela aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Dekanovec. Općina je u srpnju 2013. donijela Odluku o najmu poslovnih i stambenih prostora na području Općine, kojom je utvrđeno da se poslovni i stambeni prostori u vlasništvu Općine daju u najam, odnosno zakup, po provedenom natječaju i prema odluci načelnika. Odluka je objavljena u Službenom glasniku Međimurske županije te na mrežnim stranicama Općine.

U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, odnosno nisu utvrđeni uvjeti za davanje na korištenje bez naknade.

U lipnju 2003. je donesen Zaključak o korištenju dvorane društvenog doma, kojom su utvrđene cijene najma dvorane. Prema Zaključku, za pojedine događaje cijena najma se uvećava za troškove režija, za korisnike s prebivalištem izvan Općine su cijene dvostruko veće, a za političke stranke i udruge s područja Općine je utvrđeno besplatno korištenje dvorane.

Opći akt o upravljanju i raspolaganju drugim nekretninama (građevinskim zemljištem), nije donesen. Općina nije aktom uredila prava i obveze za davanje u najam i korištenje stana ili dijela stana te utvrdila visinu zaštićene najamnine te nije utvrdila uvjete za davanje na korištenje bez naknade.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Dekanovec, 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Dekanovec je koncem 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora ukupne površine 834 m², dva stana površine 78 m² i 64 087 m² 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 160.851,00 kn i najma stanova 13.200,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi od upravljanja i raspolaganja (zakup, najam, nabava) dugotrajnom nefinancijskom imovinom.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi jedan poslovni prostor površine 162 m², jedan poslovni prostor površine 35 m² je dan na korištenje bez naknade za matični ured, četiri poslovna prostora površine 282 m² koriste udruge i političke stranke bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 260 m² su dana u zakup po zaključenim ugovorima (dva uz zakupninu te jedan bez plaćanja zakupnine), a jedan poslovni prostor površine 95 m² je izvan upotrebe, odnosno nije dan u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i prema odlukama o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora površine 215 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosima 3.000,00 kn i 150 EUR. Dio zaključenih ugovora o zakupu poslovnog prostora nisu ovjereni kod javnog bilježnika niti je primjerak ugovora dostavljen nadležnoj poreznoj upravi. Prema odredbama članka 4. Zakona, ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Četiri poslovna prostora koriste udruge s područja Općine i političke stranke, bez plaćanja zakupnine i troškova režije. 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.

Uredbom 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.

Jedan poslovni prostor koristi matični ured bez plaćanja zakupnine, prema sporazumu iz ranijih godina, a troškove režija plaća korisnik. Za jedan poslovni prostor je zaključen ugovor o zakupu (poštanski ured), bez plaćanja zakupnine. Prema odredbama članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnog prostora s proračunskim korisnikom Općine nije zaključen ugovor odnosno sporazum kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Općina Dekanovec je upravljala i raspolagala s dva stana ukupne površine 78 m². U poslovnim knjigama stanovi su evidentirani u okviru građevinskih objekata (zgrada vatrogasnog doma) te nema podatke o vrijednostima stanova. U 2012. i 2013. su ostvareni prihodi od najma jednog stana površine 39 m² po tržišnim uvjetima i prema zaključenom ugovoru, koji je istekao u studenom 2013. Koncem 2014. je navedeni stan izvan upotrebe. Općina Dekanovec je drugi stan površine 39 m² dala na korištenje fizičkoj osobi sa socijalnim statusom, s kojom nije zaključen ugovor i ne plaća najamninu te poduzima aktivnosti za rješavanje međusobnih odnosa.

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 njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni. Predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Domašinec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Domašinec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 35,33 km², a obuhvaća dva naselja s 2 251 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 44.849.168,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 705.275,00 kn ili 1,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 35.739.720,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 9.109.448,00 kn.

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

Tablica broj 23

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Domašinec 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)	2.989.711,00	2.989.711,00	2.989.711,00
2.	Građevinski objekti	17.550.463,00	32.177.478,00	31.928.344,00
3.	Imovina u pripremi	282.735,00	190.673,00	190.673,00
4.	Druga imovina	416.130,00	518.393,00	630.992,00
	Ukupno	21.239.039,00	35.876.255,00	35.739.720,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Domašinec koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 14.637.216,00 kn ili 68,9 % te manja koncem 2014. za 136.535,00 kn ili 0,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u ukupnom iznosu 35.739.720,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 89,3 %, zemljište 8,4 %, drugu imovinu 1,8 % i imovinu u pripremi 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na izgradnju sportske dvorane, a druge imovine na računalne programe, uredsku i drugu opremu, prijevozna sredstva te dokumente prostornog uređenja.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 2.897.450,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 126.971,00 kn, što čini 4,4 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 24 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Domašinec za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 24

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	100.421,00	233.698,00	126.971,00
2.	Prodaja zemljišta	228.345,00	0,00	0,00
	Ukupno	328.766,00	233.698,00	126.971,00

Općina Domašinec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 689.435,00 kn.

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

Tablica broj 25

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	16	17	17
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 897	1 993	1 993
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	6	6	6
2.	Površina stanova u m ²	532	532	532
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	91 591	91 591	91 591

Općina Domašinec koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 17 poslovnih prostora ukupne površine 1 993 m², šest stanova površine 532 m² i zemljištem površine 91 591 m².

Na nekretninama u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke. Općina vodi sudski spor protiv tri fizičke osobe od 2007., kojeg je pokrenula radi uzurpiranja javnog dobra (puta u naselju) te je postupak 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 Općine Domašinec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.989.712,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 31.928.344,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 4.354.783,00 kn ili 13,6 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Domašinec te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U veljači 2014. donesena je Odluka o uspostavi jedinstvene baze podataka o nerazvrstanim cestama na području Općine te su nerazvrstane ceste evidentirane u poslovnim knjigama u vrijednostima utvrđenim na temelju procjene stručnog povjerenstva i izvršenih ulaganja. Za dio zemljišta nisu usklađeni podaci u katastru i zemljišnim knjigama, a imovina se vodi kao društveno vlasništvo (bivša Općina Čakovec). Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama.

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

Općina Domašinec nije ustrojila registar imovine, a ustrojene evidencije sadrže cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaže, te je tijekom 2015. Općina započela aktivnosti za ustroj registra imovine s propisanim podacima.

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

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

- 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 Domašinec, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, a aktivnosti za njihovo donošenje je započela tijekom 2015.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Domašinec, objavljeni na mrežnim stranicama Općine. Opći akt o upravljanju i raspolaganju nekretninama Općine Domašinec (poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem) nije donesen te nisu uređeni slučajevi privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Domašinec, 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 opće 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 Domašinec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora ukupne površine 1 993 m², šest stanova površine 532 m² i 91 591 m² 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 461.090,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 228.345,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za dogradnju društvenog doma u ukupnom iznosu 799.842,00 kn čime je jedan poslovni prostor površine 95 m² priveden svrsi i dan u zakup. Drugi rashodi od upravljanja imovinom (poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem) nisu ostvareni.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje i potrebe mjesnih odbora koristi pet poslovnih prostora površine 1 179 m², jedan poslovni prostor površine 59 m² povremeno koriste političke stranke i udruge bez plaćanja zakupnine, a šest poslovnih prostora ukupne površine 371 m² je dano u zakup po provedenim javnim natječajima i uz ugovorenu zakupninu. Koncem 2014. u poslovnom centru Općine je pet poslovnih prostora površine 384 m² izvan upotrebe, odnosno prostori nisu uređeni (roh-bau izvedba) te nisu pogodni za davanje u zakup. Od navedenih poslovnih prostora, dva su namijenjena za obavljanje zdravstvene djelatnosti, a tri za prodaju. Općina je u promatranom razdoblju javno objavljivala pozive za prikupljanje interesa za prodaju poslovnih prostora, na koje nisu pristigle ponude.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i prema odlukama o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup šest poslovnih prostora površine 371 m² uz mjesečnu zakupninu u iznosu 13.211,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje i praznih) dani su na korištenje pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Jedan poslovni prostor koriste udruge i političke stranke bez plaćanja zakupnine i troškova režija. 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.

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 Domašinec je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa šest stanova ukupne površine 532 m². Stanovi se nalaze u potkrovlju poslovnog centra Općine i etažirani su u zemljišnim knjigama, a zbog nedostatnih proračunskih sredstava nisu uređeni (roh-bau izvedba) te nisu pogodni za davanje u najam. Općina je u 2015. objavila javni poziv za prikupljanje interesa za prodaju stanova.

U 2012. su ostvareni prihodi od prodaje zemljišta u ukupnom iznosu 228.345,00 kn. Za prodaju građevinskog zemljišta ukupne površine 3 513 m² proveden je javni natječaj prema početnoj cijeni utvrđenoj odlukom Općinskog vijeća iz ožujka 2012., sastavljen je zapisnik te je zaključen ugovor o prodaji zemljišta u skladu s uvjetima javnog natječaja. Koncem 2014. Općina Domašinec je raspolagala građevinskim zemljištem ukupne površine 91 591 m², od čega je namijenjeno potrebama Općine 79 556 m², a za prodaju 12 035 m².

Općina Domašinec je u 2004. od Republike Hrvatske dobila bez naknade zemljište površine 40 087 m² za izgradnju poduzetničke zone (od ukupno jedanaest parcela, koncem 2014. tri su preostale za prodaju). Za potrebe formiranja romskog naselja je 2006. upućen zahtjev za darovanje zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske ukupne površine 6 404 m², koji do vremena obavljanja revizije (lipanj 2015.) nije riješen.

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

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

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

Općina Donja Dubrava

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Donja Dubrava kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 19,16 km², a obuhvaća jedno naselje s ukupno 1 920 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 14.862.044,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 568.720,00 kn ili 4,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 5.708.277,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 9.153.767,00 kn.

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

Tablica broj 26

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Donja Dubrava 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)	2.174.644,00	1.692.777,00	2.131.271,00
2.	Građevinski objekti	3.086.679,00	3.296.125,00	3.461.932,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	69.625,00
4.	Druga imovina	439.911,00	406.116,00	45.449,00
	Ukupno	5.701.234,00	5.395.018,00	5.708.277,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Donja Dubrava koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 306.216,00 kn ili 5,4 % te veća koncem 2014. za 313.259,00 kn ili 5,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 5.708.277,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 60,6 %, zemljište 37,3 %, imovinu u pripremi 1,2% i drugu imovinu 0,9%. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na izradu projektne dokumentacije za izgradnju nadstrešnice na Domu kulture, a druge imovine na uredsku i drugu opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 2.930.814,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 59.120,00 kn, što čini 2,0 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 27

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	34.620,00	43.620,00	59.120,00
2.	Prodaja zemljišta	238.483,00	0,00	0,00
	Ukupno prihodi	273.103,00	43.620,00	59.120,00

Općina Donja Dubrava je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 375.843,00 kn.

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

Tablica broj 28

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta Općine Donja Dubrava 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 ²	1 744	1 744	1 744
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	78 904

Općina Donja Dubrava koncem 2014. upravlja i raspolaže s 15 poslovnih prostora ukupne površine 1 744 m². Popis zemljišta s podacima o površinama je obavljen tijekom 2014. prema kojem raspolaže zemljištem površine 78 904 m², a za ranija razdoblja Općina nema podataka o površinama zemljišta.

Na nekretninama u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

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 Donja Dubrava na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.131.271,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 3.461.932,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.053.073,00 kn ili 30,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Donja Dubrava te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Općina koristi poslovni prostor površine 58 m², evidentiran u poslovnim knjigama u vrijednosti 199.263,00 kn, a koji je prema podacima iz zemljišnih knjiga u vlasništvu Međimurske županije. U poslovnim knjigama je Općina trebala tuđu imovinu evidentirati u okviru izvanbilančnih zapisa. U poslovnim knjigama nisu evidentirane nerazvrstane ceste, putovi i pojedini građevinski objekti. Iz navedenog je vidljivo da Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže. Prema izjavi odgovorne osobe, početkom 2015. su poduzete aktivnosti za izradu katastra ulica i nerazvrstanih cesta, nakon čega se planira evidentirati imovinu u poslovnim knjigama. Procjenjuje se da je u poslovnim knjigama evidentirano 80,0 % imovine. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini.

Općina Donja Dubrava je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana). Općina je u 2014. ustrojila evidenciju zemljišta u svom vlasništvu te je u poslovnim knjigama evidentirano zemljište u vrijednostima procijenjenim prema odluci Općinskog vijeća. Evidencija zemljišta sadrži broj katastarskih čestica, opis i vrstu zemljišta, površinu, omjer vlasništva i procijenjenu vrijednost. Građevinski objekti su evidentirani po vrsti i vrijednosti, bez drugih podataka o imovini. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza, te je povjerenstvo utvrdilo da u poslovnim knjigama nije iskazan jedan put (prilaz), dva građevinska objekta, skela i nerazvrstane ceste. Prema prijedlogu povjerenstva za popis imovine i obveza, iz poslovnih knjiga je isknjižen prostorni plan jer je u izradi novi prostorni plan Općine. Podaci o popisu su uneseni pojedinačno, bez naturalnih izraza u popisne liste.

Državni ured za reviziju predlaže 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 Donja Dubrava 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 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 Donja Dubrava, 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 imovinom. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Općina Donja Dubrava je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, kupovala i prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Donja Dubrava, objavljeni na mrežnim stranicama Općine. Opći akt o upravljanju i raspolaganju nekretninama Općine (poslovnim prostorima, građevinskim zemljištem) nije donesen te nisu uređeni slučajevi privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine, 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 opće 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 Donja Dubrava je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 1 744 m² i zemljištem površine 78 904 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u ukupnom iznosu 137.360,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 238.483,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 108.129,00 kn i kupnju dvije kuće u iznosu 388.552,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi dva poslovna prostora površine 174 m², deset poslovnih prostora površine 800 m² je dano na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine, a tri poslovna prostora površine 770 m² su dana u zakup po provedenim natječajima u ranijem razdoblju, odnosno produljenjem ugovora ranijim zakupcima i uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i prema odlukama o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora površine 770 m² uz mjesečnu zakupninu u iznosu 4.385,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Deset poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine i troškova režija, na temelju odluka iz ranijih godina. 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.

U 2012. su ostvareni prihodi od prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 238.483,00 kn, od čega se 228.483,00 kn odnosi na prodaju zemljišta površine 45 227 m² po provedenom javnom natječaju u 2011. u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te prema odlukama Općinskog vijeća o prodaji i utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta, a prihodi u iznosu 10.000,00 kn se odnose na prodaju zemljišta u ranijem razdoblju uz obročno plaćanje.

Općina Donja Dubrava je u 2013. kupila zemljište u poduzetničkoj zoni površine 6 463 m² u iznosu 77.556,00 kn. Navedeno zemljište je u ranijim godinama Općina prodala, a zbog zahtjeva kupca, Općinsko vijeće je donijelo odluku o otkupu zemljišta po istoj cijeni po kojoj je bilo prodano. Prema rješenju o nasljeđivanju zemljišta površine 1 152 m² i izvansudskoj nagodbi, Općina je u 2014. platila poslovnoj banci dugovanje u iznosu 30.573,00 kn, u skladu s odlukom Općinskog vijeća. Općina je u 2013. kupila dvije kuće s dvorištem ukupne vrijednosti 388.552,00 kn (površine 781 m² i 524 m²), prema odlukama Općinskog vijeća (u poslovnim knjigama evidentirano u okviru drugih građevinskih objekata). Za nekretnine su izrađeni elaborati s procjenom vrijednosti ovlaštenih procjenitelja. Nekretnine su kupljene za potrebe proširenja doma kulture, etno zbirku, preseljenje Općine i druge projekte te radi očuvanja povijesne jezgre naselja.

Koncem 2014. Općina Donja Dubrava je raspolagala s građevinskim zemljištem površine 78 904 m². Općina nema podatke o površini zemljišta namijenjenog za potrebe ostvarenja poslova iz samoupravnog djelokruga i zemljišta koje je namijenjeno raspolaganju.

U lipnju 2012. je Općina Donja Dubrava uputila Agenciji za upravljanje državnom imovinom zahtjev za darovanjem zemljišta (sedam čestica) u vlasništvu Republike Hrvatske, za potrebe gospodarskog razvoja Općine. Zahtjev do vremena obavljanja revizije nije riješen.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Donji Kraljevec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Donji Kraljevec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 36,35 km², a obuhvaća šest naselja s 4 659 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 79.580.734,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 605.613,00 kn ili 0,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 50.922.164,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 28.658.570,00 kn.

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

Tablica broj 29

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Donji Kraljevec 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)	10.671.205,00	10.729.329,00	10.703.862,00
2.	Građevinski objekti	31.693.518,00	31.411.089,00	31.318.773,00
3.	Imovina u pripremi	7.832.949,00	8.274.981,00	8.329.643,00
4.	Druga imovina	615.339,00	475.144,00	569.886,00
	Ukupno	50.813.011,00	50.890.543,00	50.922.164,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Donji Kraljevec koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 77.532,00 kn ili 0,2 % te koncem 2014. za 31.621,00 kn ili 0,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 50.922.164,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 61,5 %, zemljište 21,0 %, imovinu u pripremi 16,3% i na drugu imovinu 1,2%. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na ulaganja na građevinskim i drugim objektima, cestama i provedbu reambulacije. Vrijednost druge imovine se odnosi na dokumente prostornog uređenja, projektnu dokumentaciju, uredsku i drugu opremu, prijevozna sredstva i drugo.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 6.242.911,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 265.587,00 kn, što čini 4,2 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 30

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	309.621,00	387.426,00	265.587,00
2.	Prodaja zemljišta	33.747,00	0,00	0,00
	Ukupno	343.368,00	387.426,00	265.587,00

Općina Donji Kraljevec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 996.381,00 kn.

U tablici broj 31 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Donji Kraljevec.

Tablica broj 31

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Donji Kraljevec 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	33	33	33
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	3 960	3 960	3 960
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	63	63	63
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	373 729	373 729	380 152

Općina Donji Kraljevec koncem 2014. upravlja i raspolaže s 33 poslovna prostora površine 3 960 m², jednim stanom površine 63 m² te zemljištem površine 380 152 m².

Na nekretninama u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

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 Donji Kraljevec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 10.703.862,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih i drugih građevinskih objekata) u iznosu 31.318.773,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.877.225,00 kn ili 12,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Donji Kraljevec te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane nerazvrstane ceste, putovi, ulice i dio javnih površina. Dio evidentirane imovine u pripremi u vrijednosti 6.217.444,00 kn se odnosi na poslovne objekte, ceste i druge građevinske objekte koji su u uporabi više godina. S obzirom da dugotrajna nefinancijska imovina u pripremi sadrži ulaganja u tijeku izrade ili nabave proizvedene dugotrajne imovine, stavljanjem u uporabu Općina je trebala imovinu evidentirati na odgovarajućem računu i obračunavati ispravak vrijednosti. Prema procjeni odgovorne osobe, u poslovnim knjigama je evidentirano 80,0 % imovine u vlasništvu Općine, za koje su usklađeni podaci u katastru i zemljišnim knjigama. Koncem 2013. je završena tehnička reambulacija nekretnina za područje jedne katastarske općine (Donji Kraljevec), radi osnivanja nove gruntovnice i usklađenja katastra sa stvarnim stanjem. S obzirom da se reambulacijom utvrđuju sve katastarske čestice, zgrade i druge građevine, kao i posebni pravni režimi na zemljištu i načini uporabe zemljišta, Općina je trebala uskladiti podatke u poslovnim knjigama sa stvarnim stanjem. Iz navedenog je vidljivo da Općina Donji Kraljevec nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama.

Općina Donji Kraljevec je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana), a drugi podaci o imovini su evidentirani za dio zemljišta i građevinskih objekata (površine, broj katastarske čestice). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisnog i knjigovodstvenog stanja imovine, a druga imovina u vlasništvu Općine nije popisana. Podaci o popisu imovine su uneseni u popisne liste bez naturalnih izraza.

Državni ured za reviziju predlaže 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 Donji Kraljevec 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 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. Također se 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. Predlaže se evidentiranje imovine u pripremi u poslovnim knjigama u skladu s propisima za proračunsko računovodstvo, odnosno stavljanjem imovine u uporabu evidentirati istu na odgovarajućim računima i obračunavati ispravak vrijednosti.

- 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 Kraljevec, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, a aktivnosti za njihovo donošenje je započela u 2015.

Općina Donji Kraljevec je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stan u najam te je kupila i prodala građevinsko zemljište. Općina je bila zakupoprimac jednog poslovnog prostora i dala je pravo građenja na nekretninama.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Donji Kraljevec. Donesena je Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine kojom je uređeno stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenje postupaka te ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na neizgrađenom građevinskom zemljištu. Za dano pravo građenja na nekretnini (kuća i dvor) u vlasništvu Općine, na neodređeno vrijeme i bez naknade, prema pojedinačnim odlukama i ugovoru, internim aktom nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se i na druge nekretnine, osim na neizgrađenom građevinskom zemljištu, može davati pravo građenja.

Odlukom o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora je uređeno upravljanje poslovnim prostorima, način dodjele i zasnivanja zakupa, uvjeti i postupak provođenja natječaja, zaključivanje ugovora o zakupu i drugo. Odluke su objavljene u Službenom glasniku Međimurske županije i na mrežnim stranicama Općine. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima Općine, bez provođenja javnog natječaja, nisu uređeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, odnosno davanja na korištenje bez naknade. Općina Donji Kraljevec nije donijela opće akte za slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora, te prava i obveze za davanje u najam i korištenje stana ili dijela stana te nije utvrdila visinu zaštićene najamnine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Donji Kraljevec 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Donji Kraljevec je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 33 poslovna prostora ukupne površine 3 960 m², jednim stanom površine 63 m² i zemljištem površine 380 152 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 962.634,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 33.747,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnog prostora u iznosu 53.482,00 kn te za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 43.000,00 kn.

Općina Donji Kraljevec je zakupoprimalac poslovnog prostora površine 48 m², prema ugovorima iz rujna 2011. i siječnja 2013., uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 196 EUR. Prema obrazloženju odgovorne osobe, prostori su uzeti u zakup za potrebe obavljanja katastarske izmjere i tehničke reambulacije, za koje nije bilo odgovarajućih prostora u vlasništvu Općine. Po navedenoj osnovi su u promatranom razdoblju ostvareni rashodi u iznosu 53.482,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi četiri poslovna prostora površine 388 m², jedan poslovni prostor površine 210 m² je dan na korištenje proračunskom korisniku Općine (dječji vrtić), 20 poslovnih prostora ukupne površine 2 336 m² je dano na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine, a šest poslovnih prostora površine 741 m² je dano u zakup po provedenim natječajima, odnosno produljenjem ugovora ranijim zakupcima uz ugovorenu zakupninu. Koncem 2014. su dva poslovna prostora površine 285 m² izvan upotrebe, odnosno nisu dani u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i prema odlukama o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup šest poslovnih prostora površine 741 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 23.754,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspoloža dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Dvadeset poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama s područja Općine, bez plaćanja zakupnine i troškova režija, na temelju odluka iz ranijih godina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između 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 raspoložući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Prema odlukama iz ranijih godina, proračunskom korisniku Općine (dječji vrtić) je dan poslovni prostor na korištenje bez naknade odnosno zakupnine, a troškove režija podmiruje korisnik. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnog prostora s proračunskim korisnikom Općine nije zaključen ugovor odnosno sporazum kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Općina Donji Kraljevec je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 63 m². Stan koristi fizička osoba lošijeg socijalnog statusa, a ugovor o najmu stana nije zaključen (osoba ne želi potpisati ugovor) te je u tijeku rješavanje pravnog statusa korisnika. Koncem 2014. su u poslovnim knjigama iskazana dospjela potraživanja za najam stana u iznosu 25.225,00 kn.

U 2012. su ostvareni prihodi od prodaje građevinskog zemljišta površine 2 311 m² u iznosu 33.747,00 kn, po provedenom javnom natječaju i zaključenom ugovoru u skladu s uvjetima natječaja. Prodaja zemljišta obavljena je u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i prema Odluci Općinskog vijeća o prodaji i početnoj cijeni zemljišta. Općina je u 2014. ostvarila rashode za kupnju zemljišta ukupne površine 6 423 m² u iznosu 43.000,00 kn, za potrebe izgradnje sportskog centra i proširenje dvorišta dječjeg vrtića, u skladu s donesenim odlukama Općinskog vijeća. Koncem 2014. Općina Donji Kraljevec je raspolagala sa zemljištem ukupne površine 380 152 m², od čega za vlastite potrebe koristi zemljište površine 197 889 m², a zemljište površine 182 263 m² je namijenjeno prodaji i drugom raspolaganju.

Općina Donji Kraljevec je s Međimurskom županijom u 2007. osnovala ustanovu Centar dr Rudolfa Steinera, a prostor za rad ustanove, prema Sporazumu o osnivanju, osigurava Općina. S ustanovom je 2008. zaključen Ugovor o osnivanju prava građenja na nekretnini u vlasništvu Općine, odnosno kuću i dvor ukupne površine 682 m², u svrhu adaptacije i dogradnje postojećeg objekta, čime je ustanova dobila poslovni prostor za rad. Pravo građenja je dano na neodređeno vrijeme, a ustanova nema obvezu plaćanja naknade. Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine nije uređeno davanje prava građenja na drugim nekretninama Općine.

Općina Donji Kraljevec je u 2005. uputila zahtjeve za ispravak prava vlasništva na zemljištima ukupne površine 2 046 m², za koje je zbog pogrešne identifikacije u zemljišnim knjigama upisano državno vlasništvo. U 2006. je od Republike Hrvatske zatražena dodjela zemljišta površine 2 141 m² bez naknade (u naselju unutar građevinske zone), za potrebe formiranja građevinskih parcela. U narednim godinama su zahtjevi ponavljani, međutim nisu riješeni.

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

Predlaže zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Na koncu 2014. Općina Donji Kraljevec ima sedam zaposlenika (četiri u Jedinstvenom upravnom odjelu, jednog dužnosnika i dva zaposlenika na drugim poslovima). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Donji Vidovec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Donji Vidovec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 13,64 km², a obuhvaća jedno naselje s 1 399 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 12.341.422,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 384.246,00 kn ili 3,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 5.624.201,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.717.221,00 kn.

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

Tablica broj 32

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Donji 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)	326.739,00	712.748,00	739.504,00
2.	Građevinski objekti	4.433.275,00	4.539.717,00	4.702.094,00
3.	Nefinancijska imovina u pripremi	347.559,00	347.559,00	109.532,00
4.	Druga imovina	84.614,00	113.812,00	73.071,00
	Ukupno	5.192.187,00	5.713.836,00	5.624.201,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Donji Vidovec koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 521.649,00 kn ili 10,0 % te manja koncem 2014. za 89.635,00 kn ili 1,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 5.624.201,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 83,6 %, zemljište 13,1 %, imovinu u pripremi 1,9 % i drugu imovinu 1,4 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na izgradnju vodovoda, energetske vodove te projektnu dokumentaciju za trafostanicu i prometnice u poduzetničkoj zoni, a druga imovina se odnosi na uredsku i drugu opremu te na prostorni plan.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 1.932.533,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 92.815,00 kn, što čini 4,8 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 33

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	98.786,00	87.990,00	60.391,00
2.	Prodaja zemljišta	2.400.394,00	0,00	32.424,00
	Ukupno	2.499.180,00	87.990,00	92.815,00

Općina Donji Vidovec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.679.985,00 kn.

U tablici broj 34 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Donji Vidovec.

Tablica broj 34

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta Općine Donji 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	17	17	17
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 181	1 181	1 181
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	34 254	34 254	33 722

Općina Donji Vidovec koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 17 poslovnih prostora ukupne površine 1 181 m² i zemljištem površine 33 722 m².

Na nekretninama u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

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 Donji Vidovec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 739.504,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 4.702.094,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.563.572,00 kn ili 75,8 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Donji Vidovec te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane nerazvrstane ceste, poljski putovi, ulice i dva građevinska objekta. Iz navedenog je vidljivo da Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže. Prema izjavi odgovorne osobe, tijekom 2015. je započela izrada katastra ulica i nerazvrstanih cesta i usklađenje katastra sa zemljišnim knjigama, nakon čega Općina planira imovinu evidentirati u poslovnim knjigama. Procjenjuje se da je oko 70,0 % imovine evidentirano u poslovnim knjigama, za koju su podaci usklađeni u katastru i zemljišnim knjigama. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama.

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

Koncem 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. Povjerenstvo za popis imovine i obveza je utvrdilo da u poslovnim knjigama nisu evidentirana dva građevinska objekta, nerazvrstane ceste i ulice. Općina je poduzela aktivnosti za usklađenje imovine u poslovnim knjigama sa stvarnim stanjem.

Državni ured za reviziju predlaže 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 Donji Vidovec 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 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 Donji 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, a započela je aktivnosti za njihovo donošenje tijekom 2015.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Donji Vidovec, objavljeni na mrežnim stranicama Općine. Opći akt o upravljanju i raspolaganju nekretninama Općine (poslovnim prostorima, građevinskim zemljištem) nije donesen te nisu uređeni slučajevi privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora, odnosno davanje bez naknade na korištenje.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Donji Vidovec 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Donji Vidovec je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora ukupne površine 1 181 m² i 33 722 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 247.167,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 2.432.818,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi od upravljanja i raspolaganja (zakup, najam, nabava) dugotrajnom imovinom (poslovnim prostorima, zemljištem).

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi jedan poslovni prostor površine 57 m², tri poslovna prostora ukupne površine 63 m² su dana na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 227 m² su dana u zakup za obavljanje zdravstvene djelatnosti, poštanski ured i društvu za telekomunikacije bez plaćanja zakupnine, a osam poslovnih prostora površine 725 m² je dano u zakup po provedenim natječajima, odnosno produljenjem ugovora ranijim zakupcima i uz ugovorenu zakupninu. Koncem 2014. dva poslovna prostora površine 109 m² su izvan upotrebe, odnosno nisu dani u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i prema odlukama o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup osam poslovnih prostora površine 725 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 14.215,00 kn. Dio zaključenih ugovora o zakupu poslovnog prostora nisu ovjereni kod javnog bilježnika niti je primjerak ugovora dostavljen nadležnoj poreznoj upravi. Prema odredbama članka 4. Zakona, ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Tri poslovna prostora su dana na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine i troškova režija, prema odlukama iz ranijih godina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između 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.

Tri poslovna prostora su dana u zakup bez plaćanja zakupnine, od kojih je s jednim zakupcem zaključen ugovor na deset godina (za obavljanje poštanske djelatnosti), a za dva prostora nisu zaključeni ugovori, a prostori su dani na korištenje na neodređeno vrijeme (za obavljanje zdravstvene djelatnosti i društvu za telekomunikacije za telefonsku centralu). 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 Donji Vidovec je u 2010. od Republike Hrvatske dobila zemljište za formiranje poduzetničke zone Jug površine 127 116 m². Prema odluci Općinskog vijeća o raspisivanju javnog natječaja za prikupljanje ponuda za prodaju zemljišta u poduzetničkoj zoni Jug i utvrđenoj početnoj cijeni, proveden je javni natječaj u 2011. te je prodano zemljište površine 127 005 m² uz ugovorenu cijenu u iznosu 2.667.105,00 kn (od čega su prihodi u 2012. ostvareni u iznosu 2.400.394,00 kn). Prema izjavi odgovorne osobe, zemljište je prodano u svrhu izgradnje elektrane na biomasu i solarne elektrane, a izgradnja prve faze je bila planirana početkom 2012. Kupac je ishodio građevinske dozvole za prvu fazu gradnje elektrane na biomasu, gradnju ceste unutar zone i izmještaj plinovoda, međutim druge aktivnosti nisu realizirane te do vremena obavljanja revizije projekt izgradnje elektrana nije započeo. Kupac je navedeno zemljište unio u temeljni kapital društva kojemu je suosnivač uz još dva društva (registriranih u Malti i SAD). U 2014. je istom kupcu bez postupka javnog natječaja prodano zemljište površine 1 544 m² po ugovoru iz siječnja 2014. u iznosu 32.424,00 kn, što se odnosi na cestu za koju je po odluci Općinskog vijeća iz 2013. ukinuto javno dobro. Ugovori o prodaji zemljišta ne sadrže odredbe kojima bi se zaštitio javni interes kod prodaje zemljišta u poduzetničkoj zoni, kao što je zabrana otuđenja, opterećenja i drugog raspolaganja nekretninama na određeni broj godina od zaključivanja ugovora, pravo prvokupa te pravo nazadkupa i slično, a što je posebno važno u slučajevima kada se projekti ne realiziraju. Koncem 2014. Općina Donji Vidovec je raspolagala s građevinskim zemljištem površine 33 722 m² te nema podatke o površini zemljišta namijenjenog za potrebe ostvarenja poslova iz samoupravnog djelokruga i zemljišta koje je namijenjeno raspolaganju.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni. Predlaže se davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže u ugovore o prodaji zemljišta u poduzetničkim zonama ugraditi odredbe s ciljem zaštite javnih interesa i svrha radi kojih su uspostavljene poduzetničke zone.

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

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

Općina Goričan

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Goričan kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 21,57 km², a obuhvaća jedno naselje s 2 823 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 22.390.375,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.189.252,00 kn ili 16,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.546.347,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 10.844.028,00 kn.

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

Tablica broj 35

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Goričan 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)	918.066,00	925.866,00	925.866,00
2.	Građevinski objekti	6.749.751,00	7.012.755,00	9.263.800,00
3.	Imovina u pripremi	213.578,00	213.578,00	213.578,00
4.	Druga imovina	989.320,00	1.064.709,00	1.143.103,00
	Ukupno	8.870.715,00	9.216.908,00	11.546.347,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Goričan koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 346.193,00 kn ili 3,9 % te koncem 2014. za 2.329.439,00 kn ili 25,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 11.546.347,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 80,2 %, zemljište 8,0 %, imovinu u pripremi 1,9 % i drugu imovinu 9,9 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na projektnu dokumentaciju za izgradnju kanalizacije i sportske dvorane. Vrijednost druge imovine se odnosi na izradu razvojne strategije Općine, višegodišnje nasade, računalne programe, projektnu dokumentaciju i drugo.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 4.479.892,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 63.261,00 kn, što čini 1,4 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 36

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	64.101,00	38.460,00	38.606,00
2.	Najam stanova	2.913,00	2.666,00	2.000,00
3.	Prodaja zemljišta	8.550,00	4.253,00	0,00
4.	Zakup zemljišta	31.571,00	15.738,00	22.655,00
	Ukupno	107.135,00	61.117,00	63.261,00

Općina Goričan je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 231.513,00 kn.

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

Tablica broj 37

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	16	16	19
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 240	1 240	1 525
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	37	37	37
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	223 108	223 684	223 684

Općina Goričan koncem 2014. upravlja i raspolaže s 19 poslovnih prostora ukupne površine 1 525 m², dva stana površine 37 m² i zemljištem površine 223 684 m².

Na nekretninama u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

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 Goričan na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 925.866,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 9.263.800,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 5.439.261,00 kn ili 58,7 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Goričan te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane nerazvrstane ceste, dio javnih površina i putova, građevinski objekt dječjeg vrtića s pripadajućim zemljištem te zemljište jedne poduzetničke zone (poduzetnička zona je tijekom revizije evidentirana u poslovnim knjigama u 2015. u vrijednosti 188.425,00 kn). Građevinski objekt dječjeg vrtića s pripadajućim zemljištem, ukupne površine 1 586 m², je ugovorom o prijenosu vlasništva iz siječnja 2014. prenesen bez naknade s osnovne škole na Općinu, a vrijednost nekretnine ugovorom nije utvrđena. Općina je upisala vlasništvo na navedenoj nekretnini u zemljišnim knjigama, a istu nije evidentirala u poslovnim knjigama. Iz navedenog je vidljivo da Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže. Prema izjavi odgovorne osobe, za nerazvrstane ceste i drugu imovinu (dio javnih površina i putova) u tijeku je procjena nekretnina i usklađenje podatka s katastrom i zemljišnim knjigama. Prema procjeni Općine, oko 85,0 % imovine u vlasništvu je evidentirano u poslovnim knjigama te su podaci usklađeni sa zemljišnim knjigama i katastrom. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama.

Općina Goričan je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana), dio imovine (zemljišta) je evidentirano s podacima o površinama i brojem katastarske čestice, a dio imovine (građevinski objekti) je evidentiran bez dodatnih podataka. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisnog i knjigovodstvenog stanja imovine, a druga imovina u vlasništvu Općine nije popisana. Podaci o popisu imovine su uneseni u popisne liste bez naturalnih izraza.

Državni ured za reviziju predlaže 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 Goričan 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 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. Također se 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.

- 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 Goričan, 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 je donijela Strategiju razvoja za razdoblje 2014. do 2020., kojom su definirani temeljni ciljevi i pravci razvoja Općine te je pored drugog, obuhvaćeno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine. Godišnji plan upravljanja imovinom, kojim se utvrđuju kratkoročni ciljevi, mjere za njihovo ostvarenje i smjernice za upravljanje imovinom vlasništvu, nije donesen.

Općina Goričan je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Općina je prodala i kupila građevinsko zemljište te pribavila druge nekretnine na temelju ugovora o prijenosu vlasništva.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internima aktima Općine Goričan. Općina je donijela Odluku o zakupu poslovnih prostora, a objavljena je u Službenom glasniku Međimurske županije i na mrežnim stranicama Općine.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora je uređeno zasnivanje zakupa putem javnog natječaja, zaključivanje ugovora o zakupu te druga prava i obveze Općine i zakupnika. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima Općine, bez provođenja javnog natječaja, nisu uređeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine.

Općina Goričan nije donijela opće akte za slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora, odnosno davanje bez naknade na korištenje te prava i obveze za davanje u najam i korištenje stana ili dijela stana i nije utvrdila visinu zaštićene najamnine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Goričan je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 19 poslovnih prostora ukupne površine 1 525 m², dva stana površine 37 m² i 223 684 m² 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 141.167,00 kn, najma stanova u iznosu 7.579,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 12.803,00 kn te zakupa zemljišta u iznosu 69.964,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 7.800,00 kn.

Općina Goričan nije kupovala poslovne prostore, međutim od 2008. do 2012. su ostvareni rashodi za rekonstrukciju društvenog doma te su uređena tri poslovna prostora za potrebe Općine i udruga. Općina je s Ministarstvom regionalnog razvoja i fondova Europske unije zaključila u 2009. ugovor o zajedničkom financiranju rekonstrukcije društvenog doma za potrebe općinske uprave i udruga, a u 2011. i 2012. su zaključeni dodaci ugovoru kojim su uređeni omjeri financiranja i priznata ulaganja Općine iz ranijeg razdoblja (za prvu fazu rekonstrukcije). Radovi rekonstrukcije su završeni koncem 2012., a zapisnik o okončanom obračunu i primopredaji radova je sastavljen u svibnju 2013. Povećanje vrijednosti imovine je u poslovnim knjigama iskazano u 2014. u ukupnoj vrijednosti 2.134.807,00 kn, od čega je Ministarstvo financiralo 1.731.257,00 kn, a Općina 403.550,00 kn. Općina je navedene rashode za nabavu nefinancijske imovine, odnosno rekonstrukciju društvenog doma, trebala priznati u trenutku nabave.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi pet prostora površine 561 m², jedan prostor površine 69 m² dan je na korištenje proračunskom korisniku (knjižnica i čitaonica), deset prostora površine 561 m² je dano na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna prostora površine 275 m² su dana u zakup po provedenim javnim natječajima i uz ugovorenu zakupninu. Koncem 2014. jedan poslovni prostor površine 59 m² je izvan upotrebe, odnosno nije dan u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i prema odlukama o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora površine 275 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.687,00 kn. Jedan poslovni prostor je dan u zakup privatnom dječjem vrtiću prema ugovoru iz 2010., zaključenom na šest godina uz mjesečnu zakupninu u iznosu 3.110,00 kn. Prema odluci Općinskog vijeća i po objavljenom javnom natječaju, s dječjim vrtićom je u ožujku 2013. zaključen Ugovor o osnivanju i prijenosu prava građenja na rok od osam godina, uz mjesečnu naknadu u iznosu 3.111,00 kn. Međutim, Općina u poslovnim knjigama nije evidentirala prihode od danog prava građenja, već su i nadalje evidentirani prihodi po osnovi zakupa poslovnog prostora. Pravo građenja je dano s ciljem adaptacije objekta dječjeg vrtića, uz uvjet da se ulaganje ostvari do konca siječnja 2014. S obzirom da ulaganje nije ostvareno, prema izjavi odgovorne osobe, Općina planira tijekom 2015. raskinuti ugovor o danom pravu građenja. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Deset poslovnih prostora površine 561 m² je dano na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine i troškova režija, na temelju odluka iz ranijih godina.

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.

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

Prema odlukama iz ranijih godina, proračunskom korisniku (knjižnica i čitaonica) je dan prostor na korištenje bez naknade odnosno zakupnine, a Općina plaća troškove režija. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnog prostora s proračunskim korisnikom Općine nije zaključen ugovor odnosno sporazum kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Općina Goričan je upravljala i raspolagala s dva stana. Za jedan stan površine 22 m² je zaključen ugovor o najmu sa zaštićenom najamnikom. U rujnu 2013. je Općinsko vijeće donijelo odluku o prodaji navedene nekretnine, što nije realizirano. Osim toga, Općina ima stan površine 15 m² koji je izvan upotrebe, a odnosi se na apartman (u Selcu). Prema izjavi odgovorne osobe, apartman je u lošem stanju i nije pogodan za korištenje te se planira rekonstrukcija i uređenje apartmana u narednom razdoblju.

Po provedenom javnom natječaju u 2012., prodana su građevinska zemljišta ukupne površine 720 m² u iznosu 12.803,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te prema odluci Općinskog vijeća za prodaju nekretnina i utvrđenoj početnoj cijeni prema procjeni ovlaštenoga procjenitelja. Općina je ostvarila prihode od zakupa neizgrađenog građevinskog zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju.

Po provedenom javnom natječaju za zakup zemljišta u 2012., te u skladu s odlukom o odabiru najpovoljnije ponude, zaključeni su ugovori za zakup zemljišta ukupne površine 100 180 m² s četiri odabrana ponuditelja na rok od tri godine, u skladu s uvjetima iz javnog natječaja.

U 2013. su ostvareni rashodi za kupnju zemljišta površine 576 m² u iznosu 7.800,00 kn, a zemljište je kupljeno za potrebe uređenja parka u naselju. Koncem 2014. Općina Goričan je raspolagala s građevinskim zemljištem ukupne površine 223 684 m², od čega je namijenjeno potrebama jedinice 176 419 m², a za drugo raspolaganje 47 265 m².

Općina Goričan je koncem 2011. podnijela zahtjev za darovanje zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za izgradnju poduzetničke i poljoprivredno gospodarske zone. Odluka o darovanju je donesena u rujnu 2014., a ugovor o darovanju je zaključen u veljači 2015. Prema ugovoru, Općini je darovano zemljište ukupne površine 134 392 m² u vrijednosti 3.816.433,00 kn, za izgradnju Poduzetničke zone Istok. U vrijeme obavljanja revizije, darovano zemljište je evidentirano u poslovnim knjigama te je u tijeku upis vlasništva u zemljišnim knjigama.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaze te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni. Predlaže se zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Gornji Mihaljevec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Gornji Mihaljevec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 32,13 km², a obuhvaća 12 naselja s 1 917 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 23.262.617,00 kn, što je u odnosu na početak 2014. manje za 45.840,00 kn. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 16.334.836,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.927.781,00 kn.

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

Tablica broj 38

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gornji Mihaljevec 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)	267.564,00	267.565,00	267.564,00
2.	Građevinski objekti	16.113.808,00	15.642.269,00	15.266.956,00
3.	Imovina u pripremi	176.747,00	176.747,00	176.747,00
4.	Druga imovina	674.612,00	645.864,00	623.569,00
	Ukupno	17.232.731,00	16.732.445,00	16.334.836,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gornji Mihaljevec koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 500.286,00 kn ili 2,9 %, te koncem 2014. za 397.609,00 kn ili 2,4 %.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 16.334.836,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 93,5 %, drugu imovinu 3,8 %, zemljišta 1,6 % i imovinu u pripremi 1,1 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost dugotrajne imovine u pripremi koncem 2014. se odnosi na izgradnju doma kulture i sportske dvorane, a druge imovine na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te prostorne i druge planove i programe.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 2.224.123,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 186.857,00 kn, što čini 8,4 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 39

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	200.690,00	127.574,00	186.857,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	5.481,00	0,00
	Ukupno	200.690,00	133.055,00	186.857,00

Općina Gornji Mihaljevec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 520.602,00 kn.

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

Tablica broj 40

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	16	16	17
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 102	1 102	1 157
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	78 544	78 544	78 544

Općina Gornji Mihaljevec koncem 2014. upravlja i raspolaže sa 17 poslovnih prostora površine 1 157 m² te zemljištem površine 78 544 m². Općina ne raspolaže podacima o površinama za dva poslovna prostora koje koriste drugi subjekti (Dom zdravlja i Hrvatska pošta).

Na nekretninama u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskom 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 Gornji Mihaljevec koncem 2014. su evidentirana zemljišta u vrijednosti 267.564,00 kn (građevinska zemljišta 84.490,00 kn i ostala zemljišta 183.074,00 kn) te građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 15.266.956,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 3.407.905,00 kn ili 22,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Gornji Mihaljevec te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nekretnina (nerazvrstane ceste i druge javne površine). Prema procjeni Općine, evidentirano je oko 20,0 % nekretnina od ukupnih nekretnina koje joj pripadaju. Iz navedenog je vidljivo da Općina Gornji Mihaljevec 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. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama.

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

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

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom imovine nisu obuhvaćene nerazvrstane ceste i javne površine, objekt stare škole (sada dječji vrtić) te dom kulture i sportska dvorana, u izgradnji. Podaci o popisu objekata i dio poslovnih prostora nisu popisani pojedinačno u naturalnim i novčanim izrazima u popisne liste.

Državni ured za reviziju predlaže 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 poslovne knjige za dugotrajnu nefinancijsku imovinu po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Gornji Mihaljevec 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. Također se 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.

- 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 Gornji Mihaljevec, 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 Gornji Mihaljevec je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te je prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Gornji Mihaljevec, objavljeni na mrežnim stranicama Općine.

U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima, bez provođenja javnog natječaja, nisu uređeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, odnosno davanje bez naknade na korištenje. Opći akt o upravljanju i raspolaganju nekretninama Općine (poslovnim prostorom, građevinskim zemljištem) nije donesen te nisu uređeni slučajevi privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Gornji Mihaljevec, 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Gornji Mihaljevec je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora površine 1 157 m² i 78 544 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 515.121,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 5.481,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi od upravljanja i raspolaganja (zakup, najam, nabava) dugotrajnom nefinancijskom imovinom.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi tri poslovna prostora površine 342 m², pet poslovnih prostora površine 307 m² bez naknade koriste udruge, pet poslovnih prostora površine 422 m² je dano u zakup drugim subjektima, a dva poslovna prostora površine 86 m² nisu dana u zakup. Za dva poslovna prostora koje bez naknade koriste drugi subjekti (trgovačko društvo za smještaj telefonske centrale i dom zdravlja), Općina nema podatke o površinama.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i pojedinačnih odluka o davanju u zakup poslovnog prostora te na temelju javnog natječaja, u zakup je dano pet prostora ukupne površine 422 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 11.925,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspoložuje (osim dva prazna) dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

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

Poslovni prostori proračunskom korisniku državnog proračuna (dom zdravlja) i drugim subjektima, dani su na korištenje na temelju odluka iz ranijih godina bez plaćanja naknade. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnih prostora s proračunskim korisnicima i drugim subjektima, nisu zaključeni ugovori odnosno sporazumi kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Općina Gornji Mihaljevec je u 2013. prodala građevinsko zemljište površine 2 327 m² za 5.481,00 kn. Prodaja zemljišta je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Koncem 2014. Općina je raspolagala sa zemljištem ukupne površine 78 544 m² te nema podatke o površini zemljišta namijenjenog za potrebe ostvarenja poslova iz samoupravnog djelokruga i zemljišta koje je namijenjeno raspolaganju.

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 zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

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

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

Općina Kotoriba

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Kotoriba kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 26,58 km², a obuhvaća jedno naselje s 3 224 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 46.770.545,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 374.844,00 kn. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 27.661.471,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 19.109.074,00 kn.

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

Tablica broj 41

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kotoriba 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)	1.794.523,00	1.580.123,00	1.025.863,00
2.	Građevinski objekti	26.549.362,00	26.094.852,00	26.107.309,00
3.	Imovina u pripremi	187.176,00	187.176,00	187.177,00
4.	Druga imovina	450.720,00	383.619,00	341.122,00
	Ukupno	28.981.781,00	28.245.770,00	27.661.471,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kotoriba koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 736.011,00 kn ili 2,5 %, te koncem 2014. za 584.299,00 kn ili 2,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 27.661.471,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 94,4 %, zemljište 3,7 %, a na imovinu u pripremi i drugu imovinu 1,9 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na izgradnju komunalne infrastrukture, a druge imovine na postrojenja i opremu te prostorne planove, druge planove i programe.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 4.158.179,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma stana, prodaje i drugih oblika raspolaganja zemljištem) su ostvareni u iznosu 491.330,00 kn, što čini 11,8 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 42

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	227.498,00	238.607,00	232.555,00
2.	Najam stanova	2.805,00	2.805,00	2.805,00
3.	Prodaja zemljišta	87.370,00	43.000,00	254.770,00
4.	Drugi oblici raspolaganja zemljištem	0,00	1.200,00	1.200,00
	Ukupno	317.673,00	285.612,00	491.330,00

Općina Kotoriba je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.094.615,00 kn.

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

Tablica broj 43

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	28	28	30
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 763	2 763	2 878
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	2
2.	Površina stanova u m ²	58	58	123
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	77 276	55 836	53 229

Općina Kotoriba koncem 2014. upravlja i raspolaže s 30 poslovnih prostora površine 2 878 m², dva stana površine 123 m² i zemljištem površine 53 229 m².

Na nekretnine u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

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 Kotoriba koncem 2014. su evidentirana zemljišta u vrijednosti 1.025.863,00 kn (građevinska zemljišta 690.788,00 kn i ostala zemljišta 335.075,00 kn) te građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 26.107.309,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 13.704.063,00 kn ili 52,5 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Kotoriba te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nerazvrstanih cesta (ulice i poljski putovi). Od 2012. do 2014. je ovlaštenu procjenitelj obavio procjene nekretnina za naslijeđenu imovinu namijenjenu prodaji (kuća i zemljišta te udio u vlasništvu stambene zgrade) i za poslovne prostore koje koristi Općina, što je evidentirano u poslovnim knjigama. U 2014. je evidentirana zgrada procijenjene vrijednosti 319.956,00 kn, koju je Općini bez naknade, na temelju odluke školskog odbora i suglasnosti župana, prenijela Osnovna škola Kotoriba. Prema podacima Općine, u zemljišnim knjigama i katastru Općina je upisana kao vlasnik za sve nekretnine koje joj pripadaju. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni, s obzirom da je u ranijim godinama (1980.) na području Općine provedena komasacija.

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

Općina Kotoriba nije ustrojila registar imovine, a ustrojene evidencije sadrže cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaže, te je tijekom 2015. Općina započela aktivnosti za ustroj registra imovine s propisanim podacima.

Koncem 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 imovina evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Podaci o popisu za dio imovine nisu popisani u naturalnim izrazima u popisne liste.

Državni ured za reviziju predlaže u poslovnim knjigama evidentirati nerazvrstane ceste. 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 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.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Kotoriba, 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 Kotoriba je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stan u najam te davala u zakup i prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Kotoriba. Općina je donijela Odluku o raspolaganju nekretninama te Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Odlukom o raspolaganju nekretninama je uređeno stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina, provođenje postupka davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta te ostvarivanja i zasnivanje prava služnosti i drugih prava na nekretninama.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeni su uvjeti za zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, način utvrđivanja zakupnine, prestanak zakupa te uvjeti prodaje poslovnog prostora. Interni akti i pojedinačne odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljeni su u Službenom glasniku Međimurske županije te na mrežnim stranicama Općine. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima, bez provođenja javnog natječaja, nisu uređeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, odnosno davanje bez naknade na korištenje.

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 Kotoriba, 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 općim aktima, u dijelu što se odnosi na korištenje poslovnih prostora, urediti sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Kotoriba je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 30 poslovnih prostora ukupne površine 2 878 m², dva stana površine 123 m² i 53 229 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 698.660,00 kn, najma stana u iznosu 8.415,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 385.140,00 kn te drugih oblika raspolaganja zemljištem (zakup zemljišta) u iznosu 2.400,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi od upravljanja i raspolaganja (zakup, najam, nabava) dugotrajnom nefinancijskom imovinom.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina koristi tri poslovna prostora površine 460 m², proračunski korisnici (knjižnica i dječji vrtić) bez naknade koriste dva poslovna prostora površine 486 m², tijela državne uprave i korisnici državnoga proračuna (Dom zdravlja, ured državne uprave, ispostava granične policije) bez naknade koriste tri poslovna prostora površine 580 m², udruge bez naknade koriste jedanaest poslovnih prostora površine 781 m², u zakup je dano deset poslovnih prostora površine 534 m², a jedan poslovni prostor površine 37 m² nije dan u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, te na temelju javnog natječaja u zakup je dano deset prostora ukupne površine 534 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 20.201,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspoložuje (osim jednog praznog) dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Jedanaest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine, na temelju odluka iz ranijih godina. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Poslovni prostori proračunskim korisnicima Općine (knjižnica i dječji vrtić), tijelima državne uprave (ured državne uprave i ispostava granične policije) te korisnicima državnog proračuna (dom zdravlja) dani su na korištenje na temelju odluka i sporazuma iz ranijih godina, bez plaćanja naknade. Dio navedenih korisnika prostora (dom zdravlja) u cijelosti podmiruju troškove režija, proračunski korisnici i Ured državne uprave plaćaju dio troškova režija, a za ispostavu granične policije, Općina plaća troškove režija. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnih prostora s proračunskim korisnicima nisu zaključeni ugovori kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze niti su međusobna prava i obveze uređena sporazumom.

Koncem 2014. Općina Kotoriba je upravljala i raspolagala s dva stana ukupne površine 123 m². U najam je dan stan površine 58 m² za koji je slobodno ugovorena najamnina u mjesečnom iznosu 234,00 kn. Drugi stambeni prostor se odnosi na kuću površine 65 m² procijenjene vrijednosti 30.100,00 kn, koju je 2014. Općina naslijedila od fizičke osobe. U travnju 2015., Općina je nakon provedenog natječaja prodala navedenu nekretninu.

Općina Kotoriba je u 2012. i 2013. prodala četiri zemljišta površine 31 265 m² (od kojih se tri zemljišta površine 21 440 m² odnose na zemljišta u poduzetničkoj zoni) za 385.140,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Koncem 2014. Općina Kotoriba je raspolagala s 53 229 m² građevinskog zemljišta. Prema prostornom planu uređenja, potrebama Općine je namijenjeno 37 337 m², a za raspolaganje je namijenjeno 15 892 m².

Općina je u 2014. od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom zatražila darovanje nekretnina (poljoprivredno zemljište) ukupne površine 191 438 m² za proširenje poduzetničke zone. Do konca lipnja 2015. zahtjev nije riješen.

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 zaključivanje ugovora ili sporazuma kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade.

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

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

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

Općina Mala Subotica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Mala Subotica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 36,71 km², a obuhvaća šest naselja s 4 746 stanovnika. Iz sastava Općine se u 2013. izdvojilo naselje Štefanec i pripojilo Gradu Čakovcu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 69.181.473,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.543.843,00 kn ili 5,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 50.096.387,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 19.085.086,00 kn.

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

Tablica broj 44

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Mala Subotica 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)	14.782.382,00	14.787.391,00	18.255.349,00
2.	Građevinski objekti	27.738.996,00	29.457.349,00	28.648.522,00
3.	Druga imovina	1.525.832,00	1.763.793,00	3.192.516,00
	Ukupno	44.047.210,00	46.008.533,00	50.096.387,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Mala Subotica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.961.323,00 kn ili 4,5 %, a koncem 2014. veća je za 4.087.854,00 kn ili 8,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 50.096.387,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 57,2 %, zemljišta 36,4 %, a na drugu imovinu 6,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na prostorne planove, projektnu dokumentaciju i drugo.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 5.384.915,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 34.120,00 kn, što čini 0,6 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 45 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Mala Subotica za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 45

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	122.598,00	33.799,00	18.000,00
2.	Prodaja zemljišta	485.572,00	50.362,00	16.120,00
	Ukupno	608.170,00	84.161,00	34.120,00

Općina Mala Subotica je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 726.451,00 kn.

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

Tablica broj 46

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	9	9	9
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 113	2 113	2 113
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	37 255	37 255	37 255

Općina Mala Subotica koncem 2014. upravlja i raspolaže s devet poslovnih prostora površine 2 113 m² te zemljištem površine 37 255 m².

Na nekretninama u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

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 Mala Subotica koncem 2014. evidentirana su zemljišta u vrijednosti 18.255.349,00 kn te građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 28.648.522,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 9.194.467,00 kn ili 32,1 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Mala Subotica te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nekretnina koji se odnosi na zemljišta, nerazvrstane ceste i putove. U promatranom razdoblju Općina je provela procjenu nekretnina (prema cijenama prodanih građevinskih zemljišta i drugim podacima) te je u poslovnim knjigama evidentirano povećanje vrijednosti zemljišta u jednom naselju i poduzetničkoj zoni u iznosu 6.798.898,00 kn. Osim toga, obavljene su procjene za druge nekretnine (dvorište i druga zemljišta, parkiralište, mrtvačnica, groblje i drugi objekti) te su na temelju procjene usklađena stanja imovine u poslovnim knjigama. Prema procjeni Općine, u poslovne knjige upisano je više od 80,0 % imovine u vlasništvu, a predviđa se završetak upisa preostale imovine do konca 2015. Podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru su usklađeni za oko 50,0 % vlasništva. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama.

Općina Mala Subotica je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Navedena evidencija ne sadrži podatke o površinama zemljišta, građevinskih objekata, cesta i drugih objekata. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Koncem 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. Podaci o popisu zemljišta i građevinskih objekata nisu popisani u naturalnim izrazima u popisne liste. Osim toga, popisana je imovina za naselje koje se u 2013. priključilo Gradu Čakovcu, a odnosi se na nematerijalnu imovinu, ceste i druge građevinske objekte u vrijednosti 382.620,00 kn. Općina je u 2015. evidentirala u poslovnim knjigama smanjenje vrijednosti imovine za dio prenesen Gradu.

Državni ured za reviziju predlaže 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 Mala Subotica 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. Također se 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.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Mala Subotica, 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. U ožujku 2015. je Općinsko vijeće donijelo Odluku o izradi Strateškog razvojnog programa Općine Mala Subotica od 2015. do 2020. godine

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja građevinskim zemljištem utvrđeni su Odlukom o prodaji i utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta u Zoni poduzetništva Mala Subotica. Odluka je objavljena na mrežnim stranicama Općine. Općina nije donijela opće akte o upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorima i zemljištem kojima bi uredila uvjete, postupke i mjerila za upravljanje i raspolaganje nekretninama, odnosno davanje bez naknade na korištenje.

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 Mala Subotica 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Mala Subotica je koncem 2014., upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 2 113 m² i 37 255 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 174.397,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 552.054,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi od upravljanja i raspolaganja (zakup, najam, nabava) dugotrajnom nefinancijskom imovinom.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, Općina za svoje potrebe koristi dva poslovna prostora površine 294 m², jedan poslovni prostor površine 40 m² uz ugovorenu zakupninu koristi tijelo državne uprave, pet poslovnih prostora površine 1 454 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 325 m² je izvan upotrebe (potrebna sanacija objekta).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u ranijim godinama u zakup je tijelu državne uprave dan poslovni prostor površine 40 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.500,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže (osim onog koji ne zadovoljava uvjete za korištenje) dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Pet poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama bez naknade, a troškove režija financira Općina. Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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 Mala Subotica je u 2011. prodala zemljišta u zoni poduzetništva ukupne površine 18 149 m². Ugovorima o prodaji je utvrđena cijena u iznosu 1.480.689,00 kn, uz otplatu u jedanaest obroka. Po navedenim ugovorima je u 2012., 2013. i 2014. plaćeno 552.054,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o prodaji i utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta u Zoni poduzetništva. Koncem 2014. Općina Mala Subotica je raspolagala s 37 255 m² građevinskog zemljišta te nema podatke o površini zemljišta namijenjenog za potrebe ostvarenja poslova iz samoupravnog djelokruga i zemljišta koje je namijenjeno raspolaganju.

Općina je u ranijim godinama od Republike Hrvatske zatražila darovanje nekretnina (zemljište) za uređenje romskog naselja Piškorovec i Zone Poduzetništva. Ugovor o darovanju zemljišta površine 63 627 m² u vrijednosti 954.405,00 kn zaključen je s Agencijom za upravljanje državnom imovinom u siječnju 2013. Darovano zemljište je namijenjeno uređenju romskog naselja u skladu s detaljnim planom uređenja. U vrijeme obavljanja revizije, elaborat o parcelaciji zemljišta nije završen.

Navedeno zemljište je u gruntovnim knjigama upisano u vlasništvo Općine, a u 2015. je evidentirano u poslovnim knjigama. Osim toga, za potrebe uređenja Zone poduzetništva, Vlada Republike Hrvatske je u 2003. darovala zemljište površine 159 000 m² u vrijednosti 457.443,00 kn. Općina je u ranijim godinama prodala zemljišta površine 136 343 m², a koncem 2014. za prodaju je ostalo zemljište površine 22 657 m².

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

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

Koncem 2014. Općina Mala Subotica je imala deset zaposlenika (tri u upravnom odjelu, jednog komunalnog radnika i šest na javnim radovima, odnosno stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o ustroju jedinstvenog upravnog odjela, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Nedelišće

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Nedelišće kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 58,04 km², a obuhvaća jedanaest naselja s 11 975 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 110.937.475,00 kn, što je u odnosu na početak 2014. više za 3.239.467,00 kn ili 3,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 45.212.771,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 65.724.704,00 kn.

U tablici broj 47 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Nedelišće na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 47

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	31. prosinca 2012.	31. prosinca 2013.	31. prosinca 2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	6.460.672,00	6.357.154,00	6.373.235,00
2.	Građevinski objekti	30.690.279,00	30.351.592,00	32.415.153,00
3.	Imovina u pripremi	730.519,00	1.296.333,00	698.029,00
4.	Druga imovina	4.332.557,00	5.369.037,00	5.726.354,00
	Ukupno	42.214.027,00	43.374.116,00	45.212.771,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Nedelišće koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.160.089,00 kn ili 2,7 %, te koncem 2014. za 1.838.655,00 kn ili 4,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 45.212.771,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 71,7 %, zemljišta 14,1 %, drugu imovinu 12,7 %, a na imovinu u pripremi 1,5 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na radove na uređenju poslovnih objekata, a druga imovina na prostorne i drugi planove te projektnu dokumentaciju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 19.321.359,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora te prodaje i drugih oblika raspolaganja zemljištem) ostvareni su u iznosu 605.492,00 kn, što čini 3,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 48 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Nedelišće za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 48

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

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	290.788,00	289.263,00	539.384,00
2.	Prodaja zemljišta	69.854,00	146.187,00	60.071,00
3.	Drugi oblici raspolaganja zemljištem	6.002,00	6.000,00	6.037,00
	Ukupno	366.644,00	441.450,00	605.492,00

Općina Nedelišće je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.413.586,00 kn.

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

Tablica broj 49

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta
Općine Nedelišće na dan 31. prosinca 2012. do 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	45	45	46
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 150	2 150	2 174
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	417 600	417 333	416 245

Općina Nedelišće koncem 2014. upravlja i raspolaže s 46 poslovnih prostora površine 2 174 m² i zemljištem površine 416 245 m².

Općina Nedelišće je u 2008. pokrenula sudski spor protiv trgovačkog društva za telekomunikacije za predaju nekretnine (poslovni prostor površine 67,80 m²) u posjed. Prema presudama iz 2010., odnosno 2013., trgovačko društvo je dužno predati Općini u posjed navedenu nekretninu. Trgovačko društvo je u kolovozu 2013. podnijelo zahtjev za reviziju protiv drugostupanjske presude. Prema očitovanju Općine, vrijednost spora iznosi 1.638.000,00 kn. Spor traje sedam godina.

Republika Hrvatska je u listopadu 2012. tužila Općinu Nedelišće za utvrđivanje prava vlasništva nad šumom površine 19 578 m². Nekretnina je u zemljišnim knjigama upisana kao vlasništvo Općine. Prema očitovanju Općine, vrijednost spora iznosi 100.000,00 kn. Spor traje tri godine. Na nekretninama u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke.

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 Nedelišće koncem 2014. su evidentirana zemljišta u vrijednosti 6.373.235,00 kn (građevinska zemljišta 5.719.308,00 kn i ostala zemljišta 653.927,00 kn) te građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 32.415.153,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 8.367.647,00 kn ili 25,8 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Nedelišće te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nerazvrstanih cesta (ulice i poljski putovi), za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi (u katastru se vodi kao društveno vlasništvo, odnosno bivša Općina Čakovec). Općina provodi aktivnosti za upis nekretnina u zemljišne knjige i usklađenje podataka o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru te je do konca 2014. provedena katastarska izmjera za upis u zemljišne knjige za četiri katastarske općine, a za potrebe projekta aglomeracije uređeno je stanje u zemljišnim knjigama za prometnice u osam naselja.

Općina Nedelišće je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Navedena evidencija imovine sadrži i dodatne podatke (mjesto i broj katastarske čestice). U prosincu 2014. ustrojen je registar imovine, koji sadrži podatke propisane Uredbom o registru državne imovine te je objavljen na mrežnim stranicama Općine.

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

Državni ured za reviziju predlaže 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 i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Nedelišće, 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. U veljači 2011. je donesen Strateški plan razvoja Općine Nedelišće od 2011. do 2020.

Općina Nedelišće je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te osnivala prava građenja i prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Nedelišće. Općina je donijela Odluku o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora. Navedenom Odlukom je utvrđeno davanje prostora u zakup uz provođenje javnog natječaja, način prikupljanja ponuda, najpovoljnije ponude, vrijeme na koje se daje poslovni prostor u zakup i zaključivanje ugovora. Odluka je objavljena u Službenom glasniku Međimurske županije te na mrežnim stranicama Općine. U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima, bez provođenja javnog natječaja, nisu uređeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine kao i kriteriji za dodjelu na korištenje bez naknade. Opći akt o upravljanju i raspolaganju nekretninama Općine Nedelišće, odnosno građevinskim zemljištem, nije donesen.

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 Nedelišće 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Nedelišće je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 46 poslovnih prostora površine 2 174 m² i 416 245 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u ukupnom iznosu 1.119.435,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 278.112,00 kn te drugih oblika raspolaganja zemljištem (prava građenja) u iznosu 18.039,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 311.969,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, 12 poslovnih prostora površine 580 m² koristi Općina za svoje potrebe, poslovni prostor površine 37 m² koristi proračunski korisnik (turistička zajednica) bez plaćanja zakupnine, poslovni prostor površine 40 m² koristi tijelo državne uprave (matični ured) bez plaćanja zakupnine, 21 poslovni prostor površine 841 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a jedanaest poslovnih prostora površine 676 m² je dano u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, te na temelju javnog natječaja, u zakup je dano jedanaest prostora površine 676 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.690,50 EUR u protuvrijednosti kuna. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspoloženi su na korištenje različitim pravnim osobama, bez plaćanja naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Na korištenje udrugama od javnog interesa, Općina je dala 21 poslovni prostor bez plaćanja zakupnine, na temelju odluka iz ranijih godina, a troškove režija 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 ostalog i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Poslovni prostori dani su na korištenje turističkoj zajednici i tijelu državne uprave (matični ured) na temelju odluka iz ranijih godina, bez zaključenih ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Za korištenje poslovnih prostora s turističkom zajednicom i proračunskim korisnikom nisu zaključeni ugovori odnosno sporazumi kojima bi se ugovorili međusobna prava i obveze.

Općina Nedelišće je od 2012. do 2014. prodala zemljišta ukupne površine 4 416 m² za 276.112,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. U 2012. i 2013. Općina je kupila građevinska zemljišta ukupne površine 5 267 m² za 311.969,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje dviju poduzetničkih zona i izgradnju infrastrukture.

Koncem 2014. Općina Nedelišće je raspolagala s 416 245 m² građevinskog zemljišta. Prema pregledu zemljišta namijenjenih prodaji, koncem 2014. za prodaju je raspoloživo zemljište ukupne površine 41 453 m². U skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dana su prava građenja na 40 godina trgovačkim društvima (dva u privatnom vlasništvu i jedno u suvlasništvu Općine) i jednoj udruzi, u 2007. za izgradnju sportskog objekta (nacionalni gimnastički centar) uz godišnju naknadu 2.061,00 kn te izgradnju poslovnog prostora s prostorom za izlaganja uz godišnju naknadu u iznosu 500 EUR, u 2011. za izgradnju sportskih terena uz godišnju naknadu 4.710,00 kn te u 2014. za rad udruge uz godišnju naknadu u iznosu 370 EUR.

Općina je u 2011. od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom zatražila darovanje nekretnina (zemljište) za potrebe osnivanja Gospodarske zone Goričica. Ugovor o darovanju zemljišta površine 164 576 m² u vrijednosti 7.405.791,00 kn je zaključen s Državnim uredom za upravljanje državnom imovinom u ožujku 2015. Prema ugovoru, Gospodarsku zonu Goričica je potrebno osnovati u roku od tri godine od zaključivanja ugovora, a sredstva ostvarena prodajom Općina je dužna koristiti u skladu sa Zakonom o unapređenju poduzetničke infrastrukture (Narodne novine 93/13 i 41/14). Osim toga, u 2009. zatražila je dodjelu zemljišta u naselju Slakovec za potrebe izgradnje prometnica i stambenu namjenu, te u 2012. dodjelu zemljišta u naselju Črečan za sportsko rekreacijske namjene (ribnjak). Do vremena obavljanja revizije, po navedenim zahtjevima nisu primljene odluke o darovanju ili drugom načinu rješavanja dodjele 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 zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Koncem 2014. Općina Nedelišće je imala 30 zaposlenika (19 u upravnim odjelima, jednog dužnosnika i deset na javnim radovima, odnosno stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru upravnog odjela za opće poslove, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

Općina Orehovica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Orehovica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 21,42 km², a obuhvaća tri naselja s ukupno 2 685 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 26.090.669,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.876.170,00 kn ili 7,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 17.421.169,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.669.500,00 kn.

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

Tablica broj 50

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Orehovica 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)	1.594.646,00	1.716.754,00	1.821.832,00
2.	Građevinski objekti	14.753.843,00	13.094.068,00	14.116.613,00
3.	Druga imovina	0,00	985.388,00	1.482.724,00
	Ukupno	16.348.489,00	15.796.210,00	17.421.169,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Orehovica koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 552.279,00 kn ili 3,4 %, a koncem 2014. veća za 1.624.959,00 kn ili 10,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 17.421.169,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 81,0 %, zemljište 10,5 %, a na drugu imovinu 8,5 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte, a vrijednost druge imovine na postrojenje i opremu te prostorne planove, projektnu dokumentaciju i programe.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 5.485.066,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zakupa zemljišta) ostvareni su u iznosu 98.725,00 kn, što čini 1,8 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 51

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	521.300,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	81.368,00	75.839,00	75.879,00
3.	Prodaja zemljišta	216.596,00	65.645,00	0,00
4.	Zakup zemljišta	0,00	22.846,00	22.846,00
	Ukupno	297.964,00	685.630,00	98.725,00

Općina Orehovica je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.082.319,00 kn.

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

Tablica broj 52

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta Općine Orehovica 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	8	9
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 954	2 771	3 580
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	144 114	145 926	145 926

Općina Orehovica koncem 2014. upravlja i raspoložuje s devet poslovnih prostora površine 3 580 m² te zemljištem površine 145 926 m².

Na nekretninama Općine Orehovica je upisana hipoteka na dva poslovna objekta, na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednosti 140.500 EUR. Općina ne vodi sudske sporove vezane uz nekretnine.

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 Orehovica koncem 2014. evidentirana su zemljišta u vrijednosti 1.821.832,00 kn (građevinska zemljišta 1.557.284,00 kn i ostala zemljišta 264.548,00 kn) i građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 14.116.613,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 7.752.020,00 kn ili 54,9 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Orehovica te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine (zemljišta, nerazvrstane ceste i putovi). Od 2012. do 2014., Općina je provodila parcelaciju zemljišta te je u skladu s izmjerama evidentirala vrijednost zemljišta u poslovnim knjigama. Osim toga, u poslovnim knjigama je u 2014. evidentiran poslovni objekt (zgrada stare škole) procijenjene vrijednosti 941.115,00 kn. U veljači 2015. Općina je započela izmjeru prometnica na svome području kako bi se utvrdila njihova stvarna površina i uredili imovinsko-pravni odnosi. Prema procjeni Općine, u poslovnim knjigama je evidentirano oko 70,0 % nekretnina, za koje su podaci u zemljišnim knjigama i katastru usklađeni. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama.

Općina Orehovica je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, površinama zemljišta, građevinskih i drugih objekata, broju katastarske čestice i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim podacima. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i 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 Orehovica nije ustrojila registar imovine, međutim evidencije o nekretninama sadrže podatke i informacije propisane Uredbom, čime je osiguran cjelovit uvid u imovinu kojom upravlja i raspolaže.

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 te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Državni ured za reviziju predlaže evidentiranje cjelokupne imovine u vlasništvu Općine Orehovica u poslovnim knjigama. Predlaže ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini i resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i donošenje planskih dokumenata (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Orehovica je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, prodala poslovni objekt, kupila i prodala zemljište te dala građevinsko zemljište u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Orehovica, objavljeni na mrežnim stranicama Općine. Opći akt o upravljanju i raspolaganju nekretninama Općine (poslovnim prostorom, građevinskim zemljištem) nije donesen te nisu uređeni slučajevi privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora, odnosno davanje bez naknade na korištenje.

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 Orehovica 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Orehovica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 3 580 m² te 145 926 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje poslovnih prostora u iznosu 521.300,00 kn, zakupa poslovnih prostora u iznosu 233.086,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 282.241,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 45.692,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 168.107,00 kn.

Općina je u 2014. u poslovnim knjigama evidentirala poslovni objekt (zgrada stare škole) procijenjene vrijednosti 941.115,00 kn. Odluku o prijenosu vlasništva nekretnine donio je Školski odbor Osnovne škole u 2013., a Međimurska županija je u veljači 2014. dala suglasnost na navedenu Odluku.

Općina Orehovica je u 2013., na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodala poslovni prostor površine 183 m². Kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 521.300,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, poslovni prostor površine 310 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 1 159 m² koriste proračunski korisnici državnog proračuna uz mjesečnu zakupninu, a šest poslovnih prostora površine 2 111 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, proračunskim korisnicima državnog proračuna (osnovna škola i centar za socijalnu skrb) su u zakup dana dva poslovna prostora površine 1 159 m². Ugovori o zakupu su zaključeni u 2014. uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 16.719,00 kn za jedan poslovni prostor, odnosno godišnju zakupninu u iznosu 56.760,00 kn za drugi poslovni prostor. Do konca 2012. iznajmljivala je prostor površine 183 m², koji je u siječnju 2013. prodala. Općina povremeno fizičkim osobama daje u zakup poslovne prostore uz ugovorenu zakupninu po danu. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspoloženi su na korištenje različitim pravnim osobama bez plaćanja naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Za jedan poslovni prostor, dan u zakup u ranijim godinama, Općina ne ostvaruje prihode. Ugovor o zakupu je zaključila Općina Mala Subotica, u čijem je sastavu do izdavanja 1997. bila Općina Orehovica. Ugovorom se najmoprimac obvezao adaptirati poslovni prostor površine 80 m² i dio objekta za potrebe mjesnog odbora. Ugovoren je zakup na 25 godina (početak od siječnja 1995.), a iznos mjesečne zakupnine nije utvrđen.

Općina je u veljači 2012. i ožujku 2015. zatražila od Općine Mala Subotica podatke o visini troškova uređenja navedenog poslovnog prostora, međutim podaci nisu dostavljeni te se poduzimaju aktivnosti za utvrđivanje pravog stanja i rješavanje međusobnih odnosa.

Šest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama. Općina koncem godine, udrugama koje su koristile prostore, dostavlja obračun troškova režija prema računima za navedene prostore. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju 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 Orehovica je u 2012. i 2013. prodala 21 građevinsko zemljište ukupne površine 13 083 m² za 282.241,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 168.107,00 kn. Zemljište je nabavljeno za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture.

Koncem 2014. Općina Orehovica je raspolagala s 145 926 m² građevinskog zemljišta. Građevinsko zemljište je prema Prostornom planu uređenja Općine, namijenjeno za izgradnju mješovite stambene zone (stambenih i stambeno-poslovnih jedinica). U 2013. i 2014. su ostvareni prihodi od zakupa građevinskog zemljišta u svrhu poljoprivredne obrade. Ugovor o zakupu zemljišta površine 103 847 m² je zaključen u studenome 2013. uz godišnju zakupninu u iznosu 22.846,00 kn.

Općina je u ranijim razdobljima zatražila od Republike Hrvatske na darovanje zemljišta (pet katastarskih čestica). Od navedenih zahtjeva, Općina je u 2008. otkupila jedno zemljište površine 126 097 m² za 420.453,00 kn (za osnivanje zone za individualnu stambenu izgradnju i pratećih sadržaja u naselju Orehovica), a za jedno zemljište za koje joj je ponuđena kupnja, je odustala. Zahtjevi za darovanjem tri zemljišta podneseni u 2010., do vremena obavljanja revizije nisu riješeni.

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

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

Koncem 2014. Općina Orehovica je imala deset zaposlenika (dva u upravnom odjelu, jednog dužnosnika i sedam na drugim poslovima: pomoć u kući, javni radovi i stručno osposobljavanje bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Podturen

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Podturen kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 31,96 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća šest naselja s ukupno 3 873 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 55.697.557,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 853.400,00 kn ili 1,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 40.396.663,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 15.300.894,00 kn.

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

Tablica broj 53

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Podturen 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)	4.750.235,00	4.645.243,00	4.719.712,00
2.	Građevinski objekti	33.442.644,00	31.475.383,00	31.550.031,00
3.	Imovina u pripremi	2.460.761,00	2.499.636,00	2.499.767,00
4.	Druga imovina	108.496,00	1.826.156,00	1.627.153,00
	Ukupno	40.762.136,00	40.446.418,00	40.396.663,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Podturen koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 315.718,00 kn ili 0,8 % te koncem 2014. za 49.755,00 kn ili 0,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 40.396.663,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 78,1 %, zemljišta 11,7 %, imovinu u pripremi 6,2 %, a na drugu imovinu 4,0 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte, a vrijednost druge imovine se odnosi na opremu i postrojenja te prijevozna sredstva (od čega se 1.548.002,00 kn odnosi na vrijednost tri riječne skele).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 6.053.078,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na zakup poslovnih prostora i prodaju zemljišta) ostvareni su u iznosu 74.057,00 kn, što čini 1,2 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 54

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	56.678,00	62.512,00	40.052,00
2.	Prodaja zemljišta	13.194,00	75.463,00	34.005,00
	Ukupno	69.872,00	137.975,00	74.057,00

Općina Podturen je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 281.904,00 kn.

U tablici broj 55 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Podturen.

Tablica broj 55

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta Općine Podturen 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	11
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 649	2 649	2 649
II. Zemljišta				
1.	Površina zemljišta u m ²	60 360	55 040	52 868

Općina Podturen koncem 2014. upravlja i raspolaže s jedanaest poslovnih prostora površine 2 649 m² te zemljištem površine 52 868 m².

Na nekretninama u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

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 Podturen koncem 2014. su evidentirana zemljišta u vrijednosti 4.719.712,00 kn i građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 31.550.031,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 18.390.754,00 kn ili 58,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Podturen te na nekretnine i zemljišta za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nerazvrstanih cesta i poljski putovi. Općina provodi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te su podaci u zemljišnim knjigama i katastru za imovinu koja pripada Općini usklađeni za zemljišta i poslovne objekte, a u tijeku je usklađenje za nerazvrstane ceste.

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

Državni ured za reviziju predlaže u poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Podturen 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 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.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Podturen. Općina je u 1998. donijela Odluku o uvjetima i postupku natječaja o davanju u zakup poslovnog prostora, te u svibnju 2015. Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora. Zemljišta su prodavana na temelju pojedinačnih odluka o prodaji kojima su utvrđene početne cijene i drugi uvjeti za provođenje javnog natječaja i zaključenja ugovora. Interni akti i pojedinačne odluke Općine objavljene su u Službenom glasniku Međimurske županije i na mrežnim stranicama Općine.

Općina nije donijela opći akt o upravljanju i raspolaganju zemljištem kojim bi uredila sve oblike upravljanja i raspolaganja, kriterije za donošenje odluka i postupke za upravljanje i raspolaganje. Osim toga, općim i pojedinačnim aktima nisu uređeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine kada se poslovni prostori korisnicima državnog proračuna, odnosno kod privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora i nije utvrdila uvjete za davanje na korištenje bez naknade.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Podturen 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Podturen je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s jedanaest poslovnih prostora površine 2 649 m² i 52 868 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 159.242,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 122.662,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, dva poslovna prostora površine 882 m² koristi Općina za svoje potrebe, poslovni prostor površine 394 m² koristi korisnik državnog proračuna (dom zdravlja) bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 1 207 m² koriste udruge i političke stranke bez plaćanja zakupnine, a tri poslovna prostora površine 166 m² dana su u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja o davanju u zakup poslovnog prostora, putem javnog natječaja u zakup su dana tri prostora ukupne površine 166 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.990,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspoloža dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez plaćanja naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Pet poslovnih prostora koriste udruge i političke stanke bez plaćanja naknade odnosno 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 raspoložući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

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 korisniku državnoga proračuna (dom zdravlja) na temelju odluke iz ranijih godina, bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Navedeni korisnik prostora u cijelosti podmiruje troškove režija. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnog prostora s proračunskim korisnikom nije zaključen ugovor odnosno sporazum kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Općina Podturen je od 2012. do 2014. prodala sedam zemljišta površine 6 104 m² i darovala zemljište površine 1 640 m². Zemljišta su prodana za 122.662,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Općina je u 2012. bez naknade hrvatskom branitelju ustupila građevinsko zemljište površine 1 640 m², procijenjene vrijednosti zemljišta 4.560 EUR. Koncem 2014. Općina Podturen je raspolagala s 52 868 m² građevinskog zemljišta. Prema pregledu koji je sastavila Općina, koncem 2014. za prodaju je namijenjeno građevinsko zemljište površine 36 825 m². Osim toga, u romskom naselju ima građevinska zemljišta površine 16 042 m², a na dijelu navedenih zemljišta su bespravno izgrađeni objekti.

Tijekom 2011. Općina je prema Odluci Vlade, bez naknade stekla nekretnine površine 35 181 m², procijenjene vrijednosti 246.267,00 kn, odnosno 7,00 kn/m², u svrhu formiranja izdvojenog građevinskog naselja Podturen - Romsko naselje Lončarevo te za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata. Općina je donijela detaljni plan uređenja, kojim su planirane površine za izgradnju obiteljskih kuća, javnih sadržaja i komunalne infrastrukture, te je nakon parcelacije započeo postupak legalizacije. Dio darovanog zemljišta ukupne površine 15 135 m² se odnosi na ulice u romskom naselju, igralište, objekt dječjeg vrtića te neizgrađeno zemljište. Planom uređenja je predviđeno ukupno 81 zemljište za prodaju, od kojih je u 2011. prodano jedanaest zemljišta, u 2012. i 2013. po jedno zemljište, u 2014. dva zemljišta i u 2015. pet zemljišta (gradilišta su prodana po cijeni 8,22 kn/m²). Dio ugovora je zaključen uz obvezu plaćanja dva obroka kod zaključivanja ugovora, a ostatak u deset obroka, ali kupci ne podmiruju obveze u skladu s ugovorima. Pojedini kupci su sudjelovali na natječaju, uplatili jamčevinu, a ugovori nisu zaključeni (pet kupaca). Koncem 2014. za prodaju je ostalo 59 gradilišta.

U srpnju 2010. Općina Podturen je uputila zahtjev za dodjelu zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje poduzetničke zone u naselju Sivica. U vrijeme obavljanja revizije (lipanj 2015.) zahtjev nije riješen.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Podturen 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 zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Podturen je imala sedam zaposlenika (dva u upravnom odjelu, dva dužnosnika i tri na drugim poslovima, pomoć u kući, javni radovi i stručno osposobljavanje bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Pribislavec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Pribislavec) kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 10,99 km², a obuhvaća jedno naselje s 3 136 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 41.444.049,00 kn, što je u odnosu na početak 2014. više za 1.114.856,00 kn ili 2,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 24.152.851,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 17.291.198,00 kn.

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

Tablica broj 56

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Pribislavec 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)	621.600,00	621.600,00	621.600,00
2.	Građevinski objekti	11.660.642,00	11.211.773,00	11.799.067,00
3.	Imovina u pripremi	10.379.093,00	10.659.347,00	10.659.347,00
4.	Druga imovina	747.768,00	949.604,00	1.072.837,00
	Ukupno	23.409.103,00	23.442.324,00	24.152.851,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Pribislavec koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 33.221,00 kn ili 0,1 %, te koncem 2014. za 710.527,00 kn ili 3,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 24.152.851,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 48,9 %, imovinu u pripremi 44,1 %, drugu imovinu 4,4 %, a na zemljište 2,6 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na izgradnju kanalizacije, a druga imovina na projekte za školu i sportsku dvoranu te druge projekte i programe.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 4.174.664,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanom i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora, prodaje stana i zemljišta) ostvareni su u iznosu 214.349,00 kn, što čini 5,1 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 57

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	264.194,00	184.355,00	214.349,00
2.	Prodaja stana	21.000,00	0,00	0,00
3.	Prodaja zemljišta	159.398,00	18.428,00	0,00
	Ukupno	444.592,00	202.783,00	214.349,00

Općina Pribislavec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanom i zemljištem u ukupnom iznosu 861.724,00 kn.

U tablici broj 58 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stana te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Pribislavec.

Tablica broj 58

Broj i površina poslovnih prostora i stana te površina zemljišta Općine Pribislavec 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 ²	3 605	3 605	3 605
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	0	0
2.	Površina stanova u m ²	65	0	0
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	43 975	43 975	43 975

Općina Pribislavec koncem 2014. upravlja i raspolaže s 15 poslovnih prostora površine 3 605 m² i zemljištem površine 43 975 m².

Općina vodi spor sa sportskom udrugom za predaju u posjed objekta i zemljišta zračne luke u Pribislavcu koje su vlasništvo Općine, a navedena udruga ih koristi. Općina je podnijela tužbu u siječnju 2008., a na ročištu održanom u veljači 2012., određen je prekid postupka radi nagodbe. Do vremena obavljanja revizije, nagodba nije postignuta. Fizička osoba je 2005. tužila Općinu radi utvrđivanja prava vlasništva za zemljište na kojem je izgrađen kartodrom. Sud je zahtjev odbio, a fizička osoba je dužna nadoknaditi parnični trošak u iznosu 31.649,00 kn. Općina je pokrenula ovršni postupak 2010., a za osiguranje novčane tražbine je upisala založno pravo na nekretninama fizičke osobe. Na nekretninama Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke.

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 Pribislavec koncem 2014. su evidentirana zemljišta u vrijednosti 621.600,00 kn i građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 11.799.067,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne imovine, odnosi 4.086.056,00 kn ili 34,6 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Pribislavec te za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine što se odnosi na zemljišta, prostore sportskog kluba, nerazvrstane ceste te zelene i javne površine. Iz navedenog je vidljivo da Općina Pribislavec 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. Osim toga, Općina u poslovnim knjigama ima evidentiranu zračnu luku u okviru građevinskih objekata, što se u naravi odnosi na zgradu, toranj i hangar površine 920 m² te pistu i zemljište površine 16 030 m². Imovina se u poslovnim knjigama klasificira po svojoj vrsti, trajnosti i funkciji u obavljanju djelatnosti, te je Općina trebala zgrade i druge građevinske objekte iskazati odvojeno od zemljišta, s obzirom da raspolaže podacima temeljem kojih je moguće odvojiti vrijednost objekta od vrijednosti zemljišta (koje s obzirom na površinu ima veću vrijednost). U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine (građevinskih objekata i komunalne infrastrukture) u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. U zemljišnim knjigama nije upisana kao posjednik/vlasnik svih nekretnina. Prema obrazloženju odgovorne osobe, u izradi je registar nerazvrstanih cesta i upis u zemljišnim knjigama te se procjenjuje upis u katastar u posjed Općine za 90,0 % nekretnina. Podaci u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni te su u tijeku postupci upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini.

Općina Pribislavec je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini (osim za poslovne prostore i zemljišta koji ne sadrže podatke o površinama) i vrijednosti (nabavna i otpisana).

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

Državni ured za reviziju predlaže 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 Pribislavec 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. Također se 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.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Pribislavec, 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 Pribislavec je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, te je prodala stan i građevinska zemljišta.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su na temelju pojedinačnih odluka tijela Općine. Opći akt o upravljanju i raspolaganju nekretninama Općine (poslovnim prostorima, građevinskim zemljištem) nije donesen te nisu uređeni slučajevi privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora te davanje bez naknade na korištenje.

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 Pribislavec 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Pribislavec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 3 605 m² i 43 975 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 662.898,00 kn, prodaje stana u iznosu 21.000,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 177.826,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi od upravljanja i raspolaganja (zakup, najam, nabava) dugotrajnom nefinancijskom imovinom.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, poslovni prostor površine 416 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 680 m² koristi proračunski korisnik državnog proračuna (osnovna škola), poslovni prostor površine 60 m² koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, osam poslovnih prostora površine 2 027 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 366 m² dana su u zakup, a poslovni prostor površine 56 m² je koncem 2014. prazan i nije dan u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i na temelju javnog natječaja u zakup su dana dva poslovna prostora ukupne površine 366 m², uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 2.003,97 EUR u protuvrijednosti kuna. Osim toga, s korisnikom državnog proračuna (osnovna škola) zaključen je ugovor o zakupu poslovnog prostora površine 680 m² uz utvrđenu naknadu. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Osam poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, a jedan poslovni prostor je dan na korištenje političkim strankama bez plaćanja zakupnine, na temelju odluka iz ranijih godina. Troškove režija podmiruju dvije sportske udruge, dok za ostale udruge i političke stranke troškove režija podmiruje 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, 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.

Koncem 2014. Općina Pribislavec nema stanove u vlasništvu. Općina je u 2011. prodala stan površine 65,37 m² po cijeni od 51.559,00 kn, od čega je u 2011. plaćeno u iznosu 30.559,00 kn, a u 2012. u iznosu 21.000,00 kn. Prije prodaje, stan je procijenio sudski vještak u iznosu 6.954,88 EUR.

Općina Pribislavec je u 2013. prodala građevinsko zemljište površine 555 m² po ugovorenoj cijeni u iznosu 52.807,00 kn. Prodaja zemljišta je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te prema odluci Općinskog vijeća. Istom kupcu Općina je na temelju Odluke o prodaji građevinskih zemljišta na području Gospodarsko stambene zone Istok i provedenih javnih natječaja u 2009. i 2011. prodala dva građevinska zemljišta površine 12 756 m². Zemljišta su prodana prije završetka izrade detaljnog plana uređenja (plan je donesen u 2013.), te su zaključeni privremeni ugovori u iznosu 1.163.206,00 kn s plaćanjem u roku 15, odnosno 30 dana od javnog nadmetanja. Prema privremenom ugovoru iz 2011. kupac se nije pridržavao ugovorenog roka plaćanja, odnosno u 2011. je platio 255.000,00 kn, a u 2012. je platio 159.398,00 kn. U listopadu 2013., nakon izrade detaljnog plana uređenja, s kupcem je zaključen ugovor o prodaji navedenih zemljišta ukupne površine 12 379 m², što je za 377 m² manje od površina po privremenim ugovorima. Prema izjavi odgovorne osobe, Općina je provela prodaju zemljišta kako bi riješila svoja dugovanja za izgradnju kanalizacijskog sustava.

Koncem 2014. Općina Pribislavec je raspolagala sa 43 975 m² građevinskog zemljišta. Prema prostornom planu uređenja, za prodaju (izgradnju stambenih, odnosno poslovnih zgrada) je namijenjeno zemljište ukupne površine 30 176 m².

Općina je s Vladom Republike Hrvatske u ožujku 2013. zaključila ugovor o pravu građenja na zemljištu u državnom vlasništvu površine 4 451 m² za izgradnju tenis igrališta na 30 godina uz godišnju naknadu u iznosu 890,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina 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. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretninu (poslovni prostor) koji nije u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo). Predlaže se prodavati građevinska zemljišta nakon izrade detaljnih planova uređenja te obračunati i naplatiti kamate za zakašnjenje u plaćanju.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Pribislavec je imala deset zaposlenika (pet u upravnom odjelu, dva dužnosnika i tri druge osobe-pomoć u kući, javni radovi i stručno osposobljavanje bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Selnica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Selnica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 25,01 km² i obuhvaća deset naselja s 2 991 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 28.675.845,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 867.055,00 kn ili 3,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 14.337.105,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 14.338.740,00 kn.

U tablici broj 59 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Selnica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 59

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	3.140.998,00	3.140.998,00	3.148.546,00
2.	Građevinski objekti	6.644.768,00	6.352.315,00	6.088.141,00
3.	Imovina u pripremi	4.528.691,00	4.629.602,00	4.909.856,00
4.	Druga imovina	110.215,00	72.074,00	190.562,00
	Ukupno	14.424.672,00	14.194.989,00	14.337.105,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Selnica koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 229.683,00 kn ili 1,6 %, a koncem 2014. veća je za 142.116,00 kn ili 1,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 14.337.105,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 42,5 %, imovinu u pripremi 34,2 %, zemljište 22,0 %, a na drugu imovinu 1,3 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na izradu katastra nekretnina u iznosu 3.169.648,00 kn te na izgradnju cesta, pješačko biciklističkih staza, rekonstrukciju mrtvačnice i javne rasvjete. Vrijednost druge imovine se najvećim dijelom odnosi na prostorni plan i detaljne planove uređenja.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 3.141.476,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 82.621,00 kn, što čini 2,6 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 60 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Selnica za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 60

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	61.525,00	72.899,00	72.630,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	9.991,00
	Ukupno	61.525,00	72.899,00	82.621,00

Općina Selnica je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 217.045,00 kn.

U tablici broj 61 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Selnica.

Tablica broj 61

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	10	10	10
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 325	1 325	1 325
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	76 002	76 002	79 180

Općina Selnica koncem 2014. upravlja i raspolaže s deset poslovnih prostora površine 1 325 m² i zemljištem površine 79 180 m².

Općina je Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja uputila žalbu na izdanu lokacijsku dozvolu fizičkoj osobi, u kojoj se navodi da je fizička osoba svojom građevinom uzurpirala općinski put. Ministarstvo je donijelo rješenje kojim je odbijena žalba te je Općina u listopadu 2013. podnijela tužbu Upravnom sudu. U vrijeme obavljanja revizije (lipanj 2015.) postupak je u tijeku. Na nekretninama u vlasništvu Općine nisu upisane hipoteke.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između 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 Selnica koncem 2014. evidentirana su zemljišta u vrijednosti 3.148.546,00 kn i građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 6.088.141,00 kn. Od ukupnih građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata, prema analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, se odnosi 455.045,00 kn ili 7,5 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Selnica te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine što se odnosi na zemljišta, prostore sportskog kluba, nerazvrstane ceste te zelene i javne površine. U 2012. su na temelju prijedloga povjerenstva za popis imovine, u poslovnim knjigama evidentirana zemljišta ukupne površine 66 417 m² po procijenjenoj vrijednosti 2.324.460,00 kn. Prema procjeni Općine, u poslovnim knjigama je evidentirano oko 30,0 % nekretnina od ukupnih nekretnina. Općina navodi da je u tijeku izrada katastra nekretnina za dijelove k.o. Selnica i k.o. Zebanec. Iz navedenog je vidljivo da Općina Selnica nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama.

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

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Selnica 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 iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popis imovine ne sadrži podatke o imovini u novčanim izrazima, a dio imovine nije popisan u naturalnim izrazima (površinama). Popisom imovine i obveza nije obuhvaćen dio nerazvrstanih cesta i cesta izgrađenih ranijih godina, te pripadajuća zemljišta.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Selnica. Općina je donijela Odluku o davanju u zakup poslovnih prostora, a za prodaju građevinskih zemljišta donijela je pojedinačne odluke s utvrđenim početnim cijenama.

Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora utvrđeni su uvjeti zasnivanja i prestanka zakupa, postupak provođenja javnog natječaja, sadržaj ugovora o zakupu, namjenu poslovnog prostora (djelatnost) i visinu zakupnine. Osim toga, Općinsko vijeće je u listopadu 2014. donijelo odluku, prema kojoj se korištenje dvorane u društvenom domu za rad političkih stranaka naplaćuje u iznosu 50,00 kn (u 2014. po navedenoj osnovi nisu ostvareni prihodi). Odluka je objavljena u službenim glasnicima i na mrežnim stranicama Općine. Opći akt o upravljanju i raspolaganju nekretninama Općine (poslovnim prostorima, građevinskim zemljištem) nije donesen te nisu uređeni slučajevi privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora, odnosno davanje bez naknade na korištenje.

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 Selnica 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Selnica je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 1 325 m² i 79 180 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 207.054,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 9.991,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 60.634,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, dva poslovna prostora površine 164 m² Općina koristi za svoje potrebe, pet poslovnih prostora površine 830 m² povremeno bez naknade zajednički koriste udruge i političke stranke, a tri poslovna prostora površine 331 m² su dana u zakup drugim pravnim osobama.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora, te putem javnog natječaja, u zakup su dana tri poslovna prostora ukupne površine 331 m², uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 5.642,00 kn (dva zakupca za prostore površine 288 m²), odnosno 65,96 EUR u protuvrijednosti kuna na dan plaćanja (zakupac za prostor površine 43 m²).

Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez plaćanja naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Pet poslovnih prostora površine 830 m² dano je na povremeno korištenje udrugama i političkim strankama bez naknade, a troškove režija plaća Općina. Prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

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 Selnica je u 2014. prodala zemljište površine 1 397 m² za 9.991,00 kn. Prodaja zemljišta je obavljena na temelju javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o prodaji zemljišta. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 60.634,00 kn ukupne površine 4 575 m². Zemljišta su nabavljena za provedbu projekta „Muzej nafte“ te za potrebe objedinjavanja parcele na kojoj se nalazi Društveni dom Zebanec. Koncem 2014. Općina Selnica je raspolagala sa 79 180 m² građevinskog zemljišta. Prema prostornom planu i podacima Općine, zemljište površine 10 686 m² je namijenjeno za potrebe Općine, a zemljište površine 68 494 m² nije namijenjeno njenim potrebama.

Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom tijekom 2014. su podnijeti zahtjevi za kupnju više zemljišta na području k.o. Selnica: za zemljište površine 6 608 m² za potrebe prilaza obiteljskim kućama, zemljišta površine 6 081 m² za planiranu zonu zelenila (zaštita područja uz potok) te zemljišta površine 31 776 m² za stambene namjene i sportski park. Do vremena obavljanja revizije (lipanj 2015.) nije primljen odgovor na zahtjeve.

Općina je uputila zahtjev za kupnju zemljišta površine 2 748 m² (k.o. Selnica) za izgradnju kampa uz ribnjak. Prema odgovoru primljenom u veljači 2015., Državni ured za upravljanje državnom imovinom je zahtjev dostavio Agenciji za poljoprivredno zemljište, uz obrazloženje da se dio čestica nalazi izvan granica građevinskog područja naselja Selnica.

U kolovozu 2014. je zatražila darovanje zemljišta površine 19 025 m² (nogometno igralište u Zebanec Selu). Prema odgovoru Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom primljenom u travnju 2015., darovanje nije moguće, a imovinsko-pravne odnose moguće je riješiti uz pravo građenja uz naknadu ili kupnju zemljišta.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Strahoninec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Strahoninec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 8,36 km², a obuhvaća jedno naselje s 2 682 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iznosi 44.518.746,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za ukupno 893.253,00 kn ili 2,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 32.601.568,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 11.917.178,00 kn.

U tablici broj 62 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Strahoninec na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 62

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Strahoninec 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)	541.358,00	541.358,00	541.358,00
2.	Građevinski objekti	32.870.800,00	32.682.350,00	31.558.551,00
3.	Druga imovina	377.180,00	457.073,00	501.659,00
	Ukupno	33.789.338,00	33.680.781,00	32.601.568,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Strahoninec koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 108.557,00 kn ili 0,3 % te koncem 2014. za 1.079.213,00 kn ili 3,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u ukupnom iznosu 32.601.568,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi s 96,8 %, zemljište 1,7 % i drugu imovinu 1,5 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Najznačajniji dio vrijednosti građevinskih objekata odnosi se na novo izgrađeni centar za društvene, kulturne i javne potrebe (radovi završeni u svibnju 2013. u vrijednosti 7.061.309,00 kn), a druge imovine na uredsku i računalnu opremu, službeni automobil te projektnu dokumentaciju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 4.229.325,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 137.239,00 kn, što čini 3,2 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 63 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Strahoninec za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 63

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	135.316,00	136.267,00	137.239,00
2.	Prodaja zemljišta	77.250,00	127.675,00	0,00
	Ukupno	212.566,00	263.942,00	137.239,00

Općina Strahoninec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 613.747,00 kn.

U tablici broj 64 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Strahoninec.

Tablica broj 64

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta Općine Strahoninec 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 ²	2 705	2 705	2 705
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	821

Općina Strahoninec koncem 2014. upravlja i raspolaže s 15 poslovnih prostora površine 2 705 m² i zemljištem površine 821 m². a za ranija razdoblja Općina nema podataka o površinama zemljišta.

Općina Strahoninec vodi sudski spor protiv fizičke osobe (hrvatski branitelj) kojoj je u 2006. darovala zemljište površine 1 098 m² za stambeno zbrinjavanje u skladu s odredbama Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (Narodne novine 174/04, 92/05, 2/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11, 140/12, 19/13, 33/13, 148/13 i 92/14). Ugovorena je zabrana otuđenja i obveza izgradnje kuće u roku sedam godina, a Općina nije osigurala povrat nekretnine u slučaju neizvršenja ugovornih obveza. Fizička osoba je u 2013. prodala zemljište te je Općina pokrenula sudski postupak radi raskida ugovora i naplate štete. Osoba je izgubila sudski spor u siječnju 2015. i dužna je Općini nadoknaditi 82.500,00 kn i troškove sudskog postupka u iznosu 3.345,00 kn. U vrijeme obavljanja revizije potraživanja nisu naplaćena.

Na tri poslovne zgrade Općine Strahoninec upisana je hipoteka poslovne banke za osiguranje povrata dva kredita za izgradnju kanalizacijske mreže (1.495.295,50 DEM i 33.849,59 EUR).

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 Strahoninec na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 541.358,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 31.558.551,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 7.368.411,00 kn ili 23,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Strahoninec kao jedinice lokalne samouprave na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine s Gradom Čakovcem 1997. te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane nekretnine koje se odnose na poslovnu zgradu koja je dana u zakup ustanovi predškolskog odgoja, dio javnih površina, nerazvrstane ceste, dječja igrališta, zemljišta na kojima su smješteni objekti, javna rasvjeta, građevinsko i poljoprivredno zemljište i nekretnine za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. Za dio zemljišta nisu usklađeni podaci u katastru i zemljišnim knjigama, a imovina se vodi kao društveno vlasništvo (bivša Općina Čakovec). Iz navedenog je vidljivo da Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže. Prema procjeni Općine, do konca 2014. je u poslovnim knjigama, katastru i zemljišnim knjigama evidentirano približno 70,0 % nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje joj pripadaju, odnosno trebaju pripadati. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama (nerazvrstane ceste).

Općina Strahoninec je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana), a evidencija ne sadrži podatke o površinama i druge podatke o imovini. Općina nema podatke o ukupnoj površini i vrijednosti građevinskog zemljišta kojim raspolaže. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine koji nije evidentiran u poslovnim knjigama. Podaci o popisu imovine su uneseni bez naturalnih izraza u popisne liste.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Strahoninec. Općina je donijela Odluku o zakupu poslovnih prostora u studenome 2014. kojom su propisani načini upravljanja poslovnim prostorima, dodjele i zasnivanja zakupa, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, zaključivanje ugovora o zakupu, prava o obveze ugovornih strana i drugo. Odluka je objavljena u Službenom glasniku Međimurske županije i na mrežnim stranicama Općine. Općina nije donijela opći akt kojim bi uredila uvjete, postupke i mjerila te način utvrđivanja zakupnine kada se poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima i drugim subjektima (pošta), kod privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora, odnosno davanje bez naknade na korištenje te za upravljanje i raspolaganje (davanje u zakup, prodaja, kupnja) građevinskim zemljištem.

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 Strahoninec, 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 te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Strahoninec 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 Strahoninec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 15 poslovnih prostora površine 2 705 m² i zemljištem površine 821 m². Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 408.822,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 204.925,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (izgradnju) poslovne zgrade u iznosu 7.450.136,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 533 m² koristi Općina za svoje potrebe, 12 prostora površine 1 572 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 555 m² dan je u zakup, a jedan poslovni prostor površine 45 m² koristi trgovačko društvo za telefonske usluge bez plaćanja zakupnine.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o zakupu poslovnih prostora, dan je u 2014. putem javnog natječaja u zakup na pet godina prostor površine 555 m² uz pripadajuću javnu površinu (4 067 m²) zakupcu koji je koristio prostor i u ranijem razdoblju za potrebe obavljanja predškolske djelatnosti uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.500 EUR u protuvrijednosti kuna na dan plaćanja. Poslovni prostor površine 45 m² dano je na korištenje trgovačkom društvu za telefonske usluge bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine, a troškove režija plaća korisnik prostora. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaze dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez plaćanja naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Dvanaest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama na temelju odluka iz ranijih godina. Troškove režija za poslovne prostore koje koriste udruge 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 raspoložuci 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 Strahoninec nema podatke o ukupnoj površini i vrijednosti građevinskog zemljišta kojim raspolaze. U 2012. i 2013. prodala je zemljišta površine 1 721 m² u iznosu 204.925,00 kn, te je u 2014. provedena zamjena zemljišta. Za prodaju zemljišta su utvrđene početne cijene, provedeni su javni natječaji i zaključeni su ugovori. Zamjena građevinskih zemljišta je provedena s fizičkom osobom za potrebe sportskog parka, u skladu s prostornim planom, odnosno građevinsko zemljište površine 228 m² u vlasništvu Općine je zamijenjeno sa zemljištem fizičke osobe površine 502 m². Prema procjeni ovlaštenoga procjenitelja, zamijenjeno zemljište je procijenjeno u vrijednosti 116.000,00 kn, što nije iskazano u poslovnim knjigama.

Općina Strahoninec je u listopadu 2014. podnijela zahtjev Republici Hrvatskoj po Projektu 200 za prijenos poljoprivrednog zemljišta s namjenom izgradnje reciklažnog dvorišta. Postupci dodjele zemljišta su u tijeku.

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

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

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

Općina Sveta Marija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Sveta Marija kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 23,40 km², a obuhvaća dva naselja s 2 317 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 18.207.207,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 738.764,00 kn ili 4,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u ukupnom iznosu 9.421.248,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.785.959,00 kn.

U tablici broj 65 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sveta Marija na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 65

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveta Marija 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)	11.663,00	11.663,00	20.920,00
2.	Građevinski objekti	8.262.159,00	8.569.494,00	8.875.304,00
3.	Druga imovina	700.530,00	625.828,00	525.024,00
	Ukupno	8.974.352,00	9.206.985,00	9.421.248,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveta Marija koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 232.633,00 kn ili 2,6 % te koncem 2014. za 214.263,00 kn ili 2,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u ukupnom iznosu 9.421.248,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 94,2 %, a zemljište i drugu imovinu 5,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na uredsku i drugu opremu te projektну dokumentaciju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 3.232.871,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 115.752,00 kn, što čini 3,6 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 66 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima Općine Sveta Marija za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 66

Ostvareni prihodi od upravljanja poslovnim prostorima
Općine Sveta Marija za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	142.203,00	141.859,00	115.752,00
	Ukupno	142.203,00	141.859,00	115.752,00

Općina Sveta Marija je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 399.814,00 kn.

U tablici broj 67 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Sveta Marija.

Tablica broj 67

Broj i površina poslovnih prostora i stanova
Općine Sveta Marija na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	17	17	17
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 086	2 086	2 086
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	102	102	102

Općina Sveta Marija upravlja i raspolaže sa 17 poslovnih prostora ukupne površine 2 086 m² i dva stana površine 102 m². Za zemljišta nema podatke o površinama, iako je u poslovnim knjigama zemljište evidentirano u vrijednosti 20.920,00 kn.

Na nekretninama u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

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 Sveta Marija koncem 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 20.920,00 kn te građevinskih objekata (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u iznosu 8.875.304,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 5.065.608,00 kn ili 57,1 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Sveta Marija te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Vrijednost naslijeđene imovine (kuća s dvorištem i poljoprivredno zemljište) utvrđena je procjenom ovlaštenoga procjenitelja. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine Općine, a odnosi se na dio poslovnih zgrada, groblje, mrtvačnicu, stan, nerazvrstane ceste i javne površine. Iz navedenog je vidljivo da Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže. Podaci o nekretninama nisu usklađeni u zemljišnim knjigama i katastru. Prema procjeni Općine, do konca 2014. je u poslovnim knjigama, katastru i zemljišnim knjigama evidentirano približno 70,0 % nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje joj pripadaju, odnosno trebaju pripadati. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine (nerazvrstanih cesta), upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama.

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

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Sveta Marija 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. Popisom je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisano i knjigovodstvenog stanja imovine, a druga imovina u vlasništvu Općine nije popisana. Podaci o popisu imovine su uneseni u popisne liste bez naturalnih izraza.

Državni ured za reviziju predlaže 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 Sveta Marija 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. Također se 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.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktima Općine. Donesena je Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora u 2014. kojom su propisani načini upravljanja poslovnim prostorima, načini dodjele i zasnivanja zakupa, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, ugovor o zakupu, prava o obveze ugovornih strana i drugo. Odluka je objavljena u Službenom glasniku Međimurske županije.

U slučajevima kada se, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostori daju u zakup proračunskim korisnicima, bez provođenja javnog natječaja, nisu određeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine, odnosno utvrdila uvjete za davanje na korištenje bez naknade. Opći akt o upravljanju i raspolaganju nekretninama (građevinskim zemljištem), nije donesen. Općina nije aktom uredila prava i obveze za davanje u najam i korištenje stana ili dijela stana te utvrdila visinu zaštićene najamnine.

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 Sveta Marija 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Sveta Marija je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora površine 2 086 m², dva stana površine 102 m², a za zemljišta nema podatke o površinama 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 399.814,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi od upravljanja i raspolaganja (zakup, najam, nabava) dugotrajnom nefinancijskom imovinom.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, šest poslovnih prostora površine 931 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 346 m² koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 452 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a četiri poslovna prostora površine 357 m² su dana u zakup. Poslovni prostori koje Općina koristi za svoje potrebe odnose se na prostor u kojem je smješteni upravni odjel površine 68 m², dok se drugi prostori odnose na društvene domove koje koriste mjesni odbori ili se koriste za druge potrebe (etno kuća, arhiva, pomoćne prostorije i drugo). Zbog nedostatka prostora za potrebe Općine, u izradi je projekt rekonstrukcije općinske zgrade. Općina se planira prijaviti za izgradnju nove upravne zgrade na natječaj za dobivanje sredstava iz fondova EU.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora, dana su u zakup ranijih godina i u 2014., četiri poslovna prostora ukupne površine 357 m² za ugostiteljsku i trgovačku djelatnost, na dvije i pet godina, uz mjesečnu zakupninu u iznosu 1.222,50 EUR.

Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez plaćanja naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Poslovni prostor površine 346 m² dan je na korištenje proračunskom korisniku Općine (dječji vrtić) bez zaključenog ugovora i plaćanja zakupnine, a prema ugovorima iz 2013., Općina za ustanovu vodi knjigovodstvene poslove i održava javne površine (košnja) u mjesečnom iznosu 1.312,00 kn, dok ustanova obavlja poslove čišćenja općinskih poslovnih prostora u iznosu 1.061,00 kn. Troškove režija za poslovni prostor plaća korisnik prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnog prostora s proračunskim korisnikom Općine nije zaključen ugovor odnosno sporazum kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Šest poslovnih prostora površine 452 m² dano je na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine i režija. Za plaćanje troškova režija poslovnih prostora koje koriste udruge, Općina evidentira rashode za donacije udrugama. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15,) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Sveta Marija je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 44 m² i kućom površine 58 m² za koje ne ostvaruje prihode. Kuća je u lošem stanju i nije za stanovanje. Stan je dan u najam zaštićenom najmoprimcu, bez zaključenog ugovora. Prema izjavi odgovorne osobe, stan je u postupku legalizacije nakon čega će Općina poduzeti aktivnosti za rješavanje međusobnih odnosa.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Sveta Marija 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 zaključivanje ugovora ili sporazuma kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade.

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

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

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

Općina Sveti Juraj na Bregu

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Sveti Juraj na Bregu kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 30,3 km², a obuhvaća devet naselja s 5 090 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 44.165.210,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.971.598,00 kn ili 12,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 27.348.929,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 16.816.281,00 kn.

U tablici broj 68 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sveti Juraj na Bregu na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 68

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Juraj na Bregu
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)	2.475.502,00	2.495.010,00	2.550.964,00
2.	Građevinski objekti	19.768.921,00	19.315.562,00	24.346.370,00
3.	Imovina u pripremi	25.000,00	37.500,00	49.697,00
4.	Druga imovina	700.132,00	296.338,00	401.898,00
	Ukupno	22.969.555,00	22.144.410,00	27.348.929,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Juraj na Bregu koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 825.145,00 kn ili 3,6 % te koncem 2014. veća za 5.204.519,00 kn ili 23,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Juraj na Bregu koncem 2014. iskazana je u iznosu 24.348.929,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 89,0 %, zemljište 9,3 %, drugu imovinu 1,5 % i imovinu u pripremi 0,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Najznačajniji dio građevinskih objekata odnosi se na novo izgrađenu sportsku dvoranu (završena u rujnu 2014.) u vrijednosti 13.285.668,00 kn. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na programske i planske dokumente razvoja, a druga imovina na uredsku i drugu opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 10.785.138,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 371.629,00 kn, što čini 3,4 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 69 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Sveti Juraj na Bregu za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 69

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Sveti Juraj na Bregu za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	311.393,00	329.750,00	367.470,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	4.159,00
	Ukupno	311.393,00	329.750,00	371.629,00

Općina Sveti Juraj na Bregu je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.012.772,00 kn.

Općina Sveti Juraj na Bregu koncem 2014. upravlja i raspolaže s 28 poslovnih prostora površine 3 710 m², a za građevinsko zemljište nema podatke o površinama.

Na nekretninama u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

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 Juraj na Bregu koncem 2014. evidentirano je građevinsko zemljište u vrijednosti 2.550.964,00 kn i građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 24.346.370,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 18.731.487,00 kn ili 76,9 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Sveti Juraj na Bregu te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine, a odnosi se na darovano i prodano zemljište, nerazvrstane ceste, groblje, javne površine te nekretnine za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. Iz navedenog je vidljivo da Općina Sveti Juraj na Bregu nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže. Podaci o nekretninama nisu usklađeni u zemljišnim knjigama i katastru, a dio zemljišta se vodi kao društveno vlasništvo (bivša Općina Čakovec). Prema procjeni Općine, u poslovnim knjigama je evidentirano oko 50,0 % nekretnina, a u zemljišnim knjigama i katastru je usklađeno i upisano oko 30,0 % nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje joj pripadaju, odnosno trebaju pripadati. Od 2012. do 2014. ovlaštenu procjenitelj je procijenio nekretnine (građevinsko i poljoprivredno zemljište), a vrijednost procijenjenih nekretnina u većini slučajeva nije evidentirano u poslovnim knjigama. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama.

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

Državni ured za reviziju predlaže 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 rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige. Također se 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.

- 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 Juraj na Bregu, 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. Prema izjavi odgovorne osobe, smjernice i plan upravljanja imovinom će donijeti u narednim godinama.

Općina Sveti Juraj na Bregu je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te je prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima i građevinskim zemljištem obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno Općinskog vijeća. Za raspolaganje nekretninama nisu općim aktima utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu prodavati, davati u zakup te slučajevi privremenog korištenja poslovnog prostora, odnosno davanje bez naknade na korištenje.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sveti Juraj na Bregu 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Juraj na Bregu na koncu 2014. upravlja i raspolaže s 28 poslovnih prostora površine 3 710 m², a za građevinsko zemljište nema podatke o površinama. 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 1.008.613,00 kn te prodaje zemljišta u iznosu 4.159,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu zemljišta za izgradnju sportsko rekreacijskog centra, proširenje terena uz osnovnu školu i nogometno igralište, za parkiralište uz crkvu i proširenje groblja u ukupnom iznosu 106.676,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi od upravljanja i raspolaganja (zakup, najam, nabava) dugotrajnom nefinancijskom imovinom.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, deset poslovnih prostora ukupne površine 1 682 m² Općina koristi za svoje potrebe, 13 poslovnih prostora površine 1 469 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a pet poslovnih prostora površine 559 m² dano je u zakup. Općina koristi za svoje potrebe i za udruge, zgradu u vlasništvu vjerske zajednice, s kojom je 1994. zaključen ugovor o najmu na 50 godina bez naknade, uz obvezu rekonstrukcije zgrade.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, je u zakup po provedenim javnim natječajima, ranijih godina dano pet poslovnih prostora ukupne površine 559 m² za djelatnost predškolskog odgoja, poštansku, trgovačku i frizersku djelatnost, na pet i deset godina, uz ukupnu ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.288,88 EUR. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Udrugama je dano na korištenje 13 poslovnih prostora površine 1 469 m² bez plaćanja zakupnine i troškova režija. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Općina je ranijih godina naslijedila imovinu (dvije kuće s pripadajućim zemljištem), a vrijednost nekretnina je procijenio ovlaštenu procjenitelj. Za jednu nekretninu, u vrijeme obavljanja revizije, provodi se postupak prodaje, a za drugu se sređuju imovinsko-pravni odnosi. Dvije fizičke osobe darovale su Općini u 2013. i 2014. zemljište površine 1 339 m² za izgradnju sakralnog objekta (kapele), vrijednost navedenog zemljišta nije procijenjena ni evidentirano u poslovnim knjigama te zemljište nije dodijeljeno za utvrđenu namjenu.

Nakon donesene odluke, provedenog natječaja i odabira, zaključen je u veljači 2014. ugovor o prodaji građevinskog zemljišta površine 48 m² u iznosu 4.159,00 kn. Vrijednost zemljišta nije bila evidentirana u poslovnim knjigama. Tijekom promatranog razdoblja su ostvareni rashodi za kupnju (nabavu) zemljišta u iznosu 106.676,00 kn. Zemljišta su kupljena za izgradnju sportsko-rekreacijskog centra, proširenje sportskih terena uz osnovnu školu i nogometno igralište, za parkiralište uz crkvu te za proširenje groblja. Procjenu zemljišta je obavio ovlaštenu procjenitelj. Općina nema podatke o ukupnoj površini građevinskog zemljišta kojim raspolaže.

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. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se utvrditi podatke o ukupnoj površini građevinskog zemljišta kojim raspolaže, odnosno koji dio zemljišta je namijenjeno za potrebe Općine, a koji za prodaju ili druge namjene.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Sveti Martin na Muri

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Općina Sveti Martin na Muri kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 25,25 km². Obuhvaća 14 naselja s 2 605 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 27.206.935,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.589.735,00 kn ili 6,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 15.129.105,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 12.077.830,00 kn.

U tablici broj 70 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sveti Martin na Muri na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 70

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Martin na Muri
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)	474.757,00	482.832,00	514.363,00
2.	Građevinski objekti	10.050.592,00	10.318.539,00	11.051.017,00
3.	Imovina u pripremi	2.587.313,00	2.697.563,00	2.864.413,00
4.	Druga imovina	615.460,00	545.691,00	699.312,00
	Ukupno	13.728.122,00	14.044.625,00	15.129.105,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sveti Martin na Muri koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 316.503,00 kn ili 2,3 % te koncem 2014. za 1.084.480,00 kn ili 7,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u ukupnom iznosu 15.129.105,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 73,0 %, imovinu u pripremi 18,9 %, drugu imovinu 4,7 % i zemljište 3,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na usluge katastarske izmjere (tehničke reambulacije) na području Općine, izgradnju nerazvrstane ceste u gospodarskoj zoni, izradu projektne dokumentacije za kanalizacijski sustav i uređenje centra naselja. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja, opremu, riječnu skelu i projektну dokumentaciju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.753.284,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja (zakup) poslovnim prostorima ostvareni su u iznosu 14.510,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda. Općina Sveti Martin na Muri je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 34.131,00 kn.

U tablici broj 71 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora, stanova i zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Sveti Martin na Muri.

Tablica broj 71

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta
Općine Sveti Martin na Muri 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	7
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	601	601	752
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	4	4	4
2.	Površina stanova u m ²	200	200	200
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	2 608	3 063	4 212

Općina Sveti Martin na Muri koncem 2014. upravlja i raspolaže sa sedam poslovnih prostora površine 752 m², četiri stana površine 200 m² i zemljištem površine 4 212 m².

Na nekretninama u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nekretninama

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

U poslovnim knjigama Općine Sveti Martin na Muri koncem 2014. je iskazana vrijednost građevinskih objekata u iznosu 11.051.017,00 kn i zemljišta 514.363,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 2.580.438,00 kn ili 23,4 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Sveti Martin na Muri te na vrijednost nekretnina za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

Sve nekretnine Općine su evidentirane u poslovnim knjigama, a do konca 2014. je u katastru i zemljišnim knjigama upisano 75,0 % nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje joj pripadaju, odnosno trebaju pripadati. Podaci o nekretninama su najvećim dijelom usklađeni u zemljišnim knjigama i katastru, zbog provedene komasacije zemljišta u ranijem razdoblju te postupka reambulacije od 2007. do 2014., osim za dio zemljišta koje se vodi kao društveno vlasništvo (bivša Općina Čakovec). U 2012. su u poslovnim knjigama evidentirane nekretnine u vlasništvu Općine prema procijeni povjerenstva (vatrogasni dom i zemljišta) u ukupnom iznosu 59.525,00 kn. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama.

Općina Sveti Martin na Muri je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Sveti Martin na Muri nije ustrojila registar imovine, a ustrojene evidencije sadrže cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaže, te je tijekom 2015. Općina započela aktivnosti za ustroj registra imovine s propisanim podacima.

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 te nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje u poslovnim knjigama. Podaci o popisu imovine su uneseni bez naturalnih izraza u popisne liste.

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sveti Martin na Muri, 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.

Općina Sveti Martin na Muri je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te je kupovala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktom Općine. Donesena je Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora u 2014., kojom su propisani načini upravljanja poslovnim prostorima, načini dodjele i zasnivanja zakupa, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, zaključivanje ugovora o zakupu, prava i obveze ugovornih strana i drugo. Odluka je objavljena u Službenom glasniku Međimurske županije. Opći akt o upravljanju i raspolaganju nekretninama Općine (poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem) nije donesen te nisu uređeni slučajevi privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora, odnosno davanje bez naknade na korištenje.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Sveti Martin na Muri 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Martin na Muri je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora ukupne površine 752 m², četiri stana površine 200 m² i građevinskim zemljištem površine 4 212 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 34.131,00 kn.

U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu poslovnog prostora (centar za posjetitelje) u iznosu 735.092,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 43.288,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, dva poslovna prostora ukupne površine 107 m² koristi za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 464 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna prostora površine 181 m² dana su u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora, dan je u 2012. putem javnog natječaja u zakup poslovni prostor površine 30 m² za obavljanje informatičke djelatnosti na pet godina uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 105 EUR u protuvrijednosti kuna. Osim toga, Općina je zajedno s drugim naseljima uz rijeku Muru, izgradila novi turistički poslovni prostor (Mlinarska kuća - Centar za posjetitelje). U lipnju 2014. je, po završetku izgradnje, donijeta Odluka o davanju u zakup novoizgrađenog poslovnog prostora površine 151,25 m² za ugostiteljsku djelatnost, do provedbe javnog natječaja, zbog procjene i pozicioniranja novog turističkog sadržaja na tržištu. U svibnju 2015. je prema donesenoj odluci i provedenom javnom natječaju navedeni poslovni prostor dan u zakup na tri godine, uz mjesečnu zakupninu u iznosu 1.500,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez plaćanja naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Tri poslovna prostora površine 464 m² dana su na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine i troškova režija. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina Sveti Martin na Muri je koncem 2014. upravljala i raspolagala s četiri stana ukupne površine 200 m², a prihodi od najma stana u promatranom razdoblju nisu ostvareni. Prema očitovanju odgovorne osobe, stanovi su u ranijim godinama korišteni za potrebe škole (za nastavnike). Zbog lošeg stanja, stanovi nisu za uporabu, a zgrada je namijenjena za rušenje. Na navedenom zemljištu planira se uređenje centra naselja.

Općina je u 2012. i 2013. od fizičke osobe kupila zemljište površine 12 330 m² za 11.757,00 kn, na temelju zaključenog ugovora. Zemljište je namijenjeno za izgradnju i proširenje parkirališta uz Mlinarsku kuću, a cijenu je utvrdilo povjerenstvo Općine. Nekretnina nije iskazana u poslovnim knjigama zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa.

Također, Općina je prema procjeni vrijednosti nekretnine od porezne uprave, u 2014. kupila od Centra za socijalnu skrb nekretninu (kuću i zemljište), na temelju zaključenog ugovora, namijenjenu za izgradnju autokampa površine 1 902 m² (od čega je zemljište površine 1 149 m²), koje se nalazi u neposrednoj blizini turističke destinacije (Najsjevernija točka Hrvatske) za 31.531,00 kn. Koncem 2014. Općina Sveti Martin na Muri je raspolagala s građevinskim zemljištem ukupne površine 4 212 m², koje je namijenjeno za potrebe Općine.

Općina koristi zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske za sportsko rekreacijske namjene (ribički dom i pripadajuće zemljište), za koje je ranijih godina podnijela zahtjev za darivanje. Postupci dodjele zemljišta su u tijeku.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Šenkovec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Šenkovec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 9,06 km², a obuhvaća dva naselja s 2 879 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 36.989.396,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 240.830,00 kn ili 0,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 25.193.276,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 11.796.120,00 kn.

U tablici broj 72 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Šenkovec na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 72

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Šenkovec 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)	109.964,00	109.964,00	150.354,00
2.	Građevinski objekti	21.513.057,00	24.345.274,00	24.498.681,00
3.	Druga imovina	628.598,00	539.477,00	544.241,00
	Ukupno	22.251.619,00	24.994.715,00	25.193.276,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Šenkovec koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.743.096,00 kn ili 12,3 % te koncem 2014. za 198.561,00 kn ili 0,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine koncem 2014. iskazana je u iznosu 25.193.276,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. na građevinske objekte se odnosi 97,2 %, a građevinsko zemljište i drugu imovinu 2,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na uredsku i računalnu opremu, prijevozna sredstva (traktori) te drugo.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 5.872.443,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (zakup) ostvareni su u iznosu 18.000,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda. Općina Šenkovec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u ukupnom iznosu 66.161,00 kn. U promatranom razdoblju nije bilo prodaje ili kupnje poslovnih prostora, stanova i zemljišta.

U tablici broj 73 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Šenkovec.

Tablica broj 73

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	5	5	5
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 023	2 023	2 023
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	334 677	334 677	335 087

Općina Šenkovec koncem 2014. upravlja i raspolaže s pet poslovnih prostora površine 2 023 m² i zemljištem površine 335 087 m², a stanove ne posjeduje.

Na nekretninama u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nekretninama

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te 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 Općina Šenkovec koncem 2014. je iskazana vrijednost građevinskih zemljišta u iznosu 150.354,00 kn i građevinskih objekata (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u iznosu 24.498.681,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 7.185.895,00 kn ili 29,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Šenkovec te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine Općine, a odnosi se na zemljišta (poljoprivredno i građevinsko, javne površine, nerazvrstane ceste, dječja igrališta i drugo) i nekretnine za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Prema procjeni Općine, do konca 2014. je u poslovnim knjigama, katastru i zemljišnim knjigama evidentirano približno 10,0 % nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju, odnosno trebaju pripadati Općini. Podaci o nekretninama nisu usklađeni u zemljišnim knjigama i katastru, a dio imovine se vodi kao društveno vlasništvo (bivša Općina Čakovec). Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama.

Općina Šenkovec je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana), dok su podaci o površinama evidentirani u pomoćnim evidencijama (evidencija poslovnih prostora i drugih nekretnina). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Šenkovec 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. Popisom je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisnog i knjigovodstvenog stanja imovine, a druga imovina u vlasništvu Općine nije popisana. Podaci o popisu imovine su uneseni u popisne liste bez naturalnih izraza. Popisne liste nisu ovjerene, a povjerenstvo nije sastavilo izvještaj o obavljenom popisu.

Državni ured za reviziju predlaže 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 rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige. Također se 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.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine. Opći akt o upravljanju i raspolaganju nekretninama Općine (poslovnim prostorom, građevinskim zemljištem) nije donesen te nisu uređeni slučajevi privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora, odnosno davanje bez naknade na korištenje.

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 Šenkovec 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Šenkovec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 2 023 m² i zemljištem površine 335 087 m². Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostorima u iznosu 66.161,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi od upravljanja i raspolaganja (zakup, najam, nabava) dugotrajnom nefinancijskom imovinom.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 303 m² Općina koristi za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 910 m² koristi proračunski korisnik Općine (dječji vrtić), dva poslovna prostora površine 724 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a poslovni prostor površine 86 m² je dan u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, u zakup je u 2012., putem javnog natječaja, dan poslovni prostor površine 86 m² za trgovačku djelatnost na pet godina, uz mjesečnu zakupninu u iznosu 2.000,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez plaćanja naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Proračunski korisnik Općine (dječji vrtić) koristi poslovni prostor površine 910 m² bez zaključenog ugovora o zakupu i plaćanja zakupnine. Režijske troškove plaća korisnik prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Za korištenje poslovnog prostora s proračunskim korisnikom Općine nije zaključen ugovor odnosno sporazum kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Dva poslovna prostora površine 724 m² dana su na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine, a Općina podmiruje troškove režija. 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.

Nakon procjene ovlaštenoga procjenitelja i provedenog javnog natječaja, u srpnju 2014. je kupljeno poljoprivredno zemljište površine 410 m² u vrijednosti 58.000,00 kn, za proširenje nerazvrstane ceste. U poslovnim knjigama je navedeno zemljište evidentirano u okviru rashoda za ceste, a ne na propisanom računu (zemljište) te nije upisano vlasništvo u zemljišnim knjigama. Koncem 2014. Općina Šenkovec je raspolagala s 335 087 m² građevinskog zemljišta, od čega je 323 605 m² zemljišta namijenjeno za potrebe Općine, a 11 482 m² za druge potrebe.

Općina je koncem 2013. podnijela zahtjev za prijenos državnog zemljišta za potrebe poticajne izgradnje stanova. Postupci dodjele zemljišta su u tijeku.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Šenkovec 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 zaključivanje ugovora kojim će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Štrigova

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Štrigova kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 39,31 km², a obuhvaća deset naselja s 2 766 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iznosi 24.280.949,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 400.207,00 kn ili 1,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 12.174.406,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 12.106.543,00 kn.

U tablici broj 74 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Štrigova na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 74

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Štrigova 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)	24.691,00	68.697,00	65.220,00
2.	Građevinski objekti	12.163.819,00	11.907.479,00	11.691.768,00
3.	Imovina u pripremi	308.971,00	317.821,00	347.108,00
4.	Druga imovina	46.477,00	83.980,00	70.310,00
	Ukupno	12.543.958,00	12.377.977,00	12.174.406,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Štrigova koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 165.981,00 kn ili 1,3 %, te koncem 2014. za 203.571,00 kn ili 1,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 12.174.406,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine na građevinske objekte se odnosi 96,0 %, imovinu u pripremi s 2,9 %, a zemljište i drugu imovinu 1,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne zgrade, infrastrukturne objekte i druge objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na izgradnju nerazvrstane ceste, a druge imovine na uredsku i računalnu opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 3.247.576,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje i zakupa poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 120.933,00 kn, što čini 3,7 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 75 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Štrigova za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 75

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Štrigova 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	80.875,00
2.	Zakup poslovnih prostora	19.483,00	20.837,00	20.453,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	19.605,00
	Ukupno	19.483,00	20.837,00	120.933,00

Općina Štrigova je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 161.253,00 kn.

U tablici broj 76 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Štrigova.

Tablica broj 76

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	9	9	9
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	390	390	390
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	892	892	493

Općina Štrigova koncem 2014. upravlja i raspolaže s devet poslovnih prostora površine 390 m² i građevinskim zemljištem površine 493 m².

Općina od 2011. vodi sudski spor za povrat građevinskog zemljišta ukupne površine 8 612 m², kojeg je darovala 2007. fizičkoj osobi uz obvezu izgradnje objekta za preradu voća. S obzirom da objekt nije bio dovršen, a proizvodnja nije započela, Općina je zatražila povrat imovine. Prema izjavi odgovorne osobe, zemljište je sudskim postupkom vraćeno Općini, a fizička osoba traži obeštećenje sudskim putem. Postupak je u tijeku.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nekretninama

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

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

U poslovnim knjigama Općine Štrigova koncem 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 65.220,00 kn i građevinski objekti (poslovni objekti, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u vrijednosti 11.691.768,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 699.905,00 kn ili 6,0 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnosi na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Štrigova, te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine Općine, a odnosi se na zemljišta (poljoprivredna i građevinska zemljišta koja su u katastru upisana na bivšu Općinu Čakovec i Fond u stambenom i komunalnom gospodarstvu), javne površine, poslovne prostore koje koriste udruge, dio nerazvrstanih cesta, groblje i nekretnine za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. Prema procjeni Općine, do konca 2014. je u poslovnim knjigama, katastru i zemljišnim knjigama evidentirano približno 70,0 % nekretnina od ukupnog broja nekretnina Općine. Podaci o nekretninama nisu usklađeni u zemljišnim knjigama i katastru. Od 2012. do 2014. ovlaštenu procjenitelj je utvrdio vrijednost za četiri nekretnine (poslovni objekt te građevinsko i poljoprivredno zemljište) te su nekretnine evidentirane u poslovnim knjigama po procijenjenoj vrijednosti. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine (nerazvrstanih cesta), upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama.

Općina Štrigova je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana), dok su podaci o površinama evidentirani u pomoćnim evidencijama (evidencija poslovnih prostora i drugih nekretnina). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano 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 Štrigova 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. Koncem 2014. je obavljen popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine u vlasništvu Općine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama. Podaci o popisu imovine su uneseni bez naturalnih izraza u popisne liste.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su internim aktom Općine.

Ranijih godina je donesena Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora kojom su propisani načini upravljanja poslovnim prostorima, načini dodjele i zasnivanja zakupa, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja, ugovor o zakupu, prava o obveze ugovornih strana i drugo. Odluka je objavljena u Službenom glasniku Međimurske županije. Opći akt o upravljanju i raspolaganju nekretninama Općine (poslovnim prostorom, građevinskim zemljištem) nije donesen te nisu uređeni slučajevi privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora, odnosno davanje bez naknade na korištenje.

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 Štrigova 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom, te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Štrigova je koncem 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 390 m² i građevinskim zemljištem površine 493 m². Općina nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje poslovnih prostora u iznosu 80.875,00 kn, zakupa poslovnih prostora u iznosu 60.773,00 kn te prodaje zemljišta u iznosu 19.605,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi od upravljanja i raspolaganja (zakup, najam, nabava) dugotrajnom nefinancijskom imovinom. Općina je u 2012. i 2013. naslijedila tri nekretnine (zemljišta i kuću), a vrijednost nekretnina je procijenio ovlašteni procjenitelj.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, jedan poslovni prostor površine 151 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 23 m² koristi ured državne uprave, šest poslovnih prostora ukupne površine 202 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a poslovni prostor površine 14 m² je u zakupu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora, je s zakupcem, koji je koristio poslovni prostor i u prethodnom razdoblju (za obavljanje frizerske djelatnosti), zaključen ugovor u prosincu 2014. na pet godina uz utvrđenu mjesečnu zakupninu u iznosu 80 EUR po srednjem tečaju Hrvatske Narodne banke na dan plaćanja. S Uredom državne uprave je u srpnju 2004. zaključen ugovor za uredski prostor u općinskoj zgradi površine 23 m² za vlastitu djelatnost (matični ured) na neodređeno vrijeme. Zakupnina je utvrđena u iznosu 500,00 kn uz plaćanje režijskih troškova (energenti i čišćenje).

Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim pravnim osobama bez plaćanja naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Šest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama bez zakupnine, s kojima su ranijih godina zaključeni ugovori uz obvezu plaćanja troškova režija. 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.

Odluka o prodaji nekretnina, naslijeđenih u ranijim godinama, donesena je u 2014., a vrijednost nekretnina je procijenio ovlašteni procjenitelj. Nakon provedenog javnog natječaja, prodana je kuća s pripadajućim zemljištem (3 159 m²), građevinsko zemljište (399 m²) i poljoprivredno zemljište (3 188 m²), a prihodi su ostvareni u ukupnom iznosu 100.480,00 kn. Sredstva su utrošena za potrebe uređenja građevinskih objekata u vlasništvu Općine i za sanaciju nerazvrstanih cesta (klizišta). Koncem 2014. Općina Štrigova je raspolagala s 493 m² zemljišta. Općina nema podatke o površini zemljišta namijenjenog za potrebe ostvarenja poslova iz samoupravnog djelokruga i zemljišta koje je namijenjeno raspolaganju.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Vratišinec

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Vratišinec kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Međimurske županije. Površina Općine je 16,23 km², a obuhvaća dva naselja s 1 984 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 16.498.498,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 163.526,00 kn ili 1,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u ukupnom iznosu 6.667.790,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 9.830.708,00 kn.

U tablici broj 77 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Vratišinec na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 77

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vratišinec 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)	77.435,00	40.435,00	40.435,00
2.	Građevinski objekti	6.983.685,00	6.741.513,00	6.593.471,00
3.	Druga imovina	58.847,00	44.088,00	33.884,00
	Ukupno	7.119.967,00	6.826.036,00	6.667.790,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vratišinec koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 293.931,00 kn ili 4,1 % te koncem 2014. za 158.246,00 kn ili 2,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine koncem 2014. iskazana je u iznosu 6.667.790,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine na građevinske objekte se odnosi ukupno 98,9 %, a na zemljište i drugu imovinu 1,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne zgrade, infrastrukturne objekte te druge građevinske objekte, a druga imovina na uredsku i drugu opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.032.705,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (zakup) ostvareni su u iznosu 34.220,00 kn, što čini 1,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 78 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Vratišinec za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 78

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	29.571,00	26.040,00	28.838,00
2.	Najam stana	4.554,00	6.210,00	5.382,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	87.000,00	0,00
	Ukupno	34.125,00	119.250,00	34.220,00

Općina Vratišinec je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanom i zemljištem u ukupnom iznosu 187.595,00 kn.

U tablici broj 79 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014., prema podacima Općine Vratišinec.

Tablica broj 79

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Vratišinec 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 ²	230	230	230
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	46	46	46
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	4 535	1 401	1 401

Općina Vratišinec koncem 2014. upravlja i raspolaže s 15 poslovnih prostora površine 230 m², jednim stanom površine 46 m² i zemljištem površine 1 401 m².

Na nekretninama u vlasništvu Općine, prema izjavi odgovorne osobe, nisu upisane hipoteke te se ne vode sudski sporovi.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nekretninama

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

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

U poslovnim knjigama Općine Vratišinec koncem 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 40.435,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekti) u iznosu 6.593.471,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 3.684.250,00 kn ili 55,9 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata evidentirana u poslovnim knjigama se odnose na ulaganja ostvarena od osnivanja Općine Vratišinec te na nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine Općine, a odnosi se na zemljišta (poljoprivredna i građevinska zemljišta, javne površine), javna rasvjeta, sportski objekti i nerazvrstane ceste te nekretnine za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. Prema procjeni Općine, do konca 2014. je u poslovnim knjigama, katastru i zemljišnim knjigama evidentirano približno 75,0 % nekretnina, od ukupnog broja koje joj pripadaju, odnosno trebaju pripadati. Podaci o nekretninama nisu usklađeni u zemljišnim knjigama i katastru. Prema financijskim mogućnostima, u tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine (nerazvrstanih cesta), upis prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru za nekretnine koje pripadaju Općini, započete u ranijim godinama.

Općina Vratišinec je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana), dok su podaci o površinama evidentirani u pomoćnim evidencijama (evidencija poslovnih prostora i drugih nekretnina). Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano 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 Vratišinec 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. Popisom je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisnog i knjigovodstvenog stanja imovine, a druga imovina u vlasništvu Općine nije popisana. Podaci o popisu imovine su uneseni u popisne liste bez naturalnih izraza.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Vratišinec, 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 Vratišinec je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stan u najam te je prodavala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine. Općina je u ožujku 2015. donijela Odluku o uvjetima i načinu korištenja prostora, kojom je utvrđeno privremeno korištenje prostora za održavanje različitih aktivnosti, programa, za potrebe rada udruga i drugo.

Za korištenje prostora je predviđeno zaključivanje ugovora (s pravnim ili fizičkim osobama) uz utvrđenu naknadu, odnosno bez naknade ako je aktivnost od interesa za Općinu. Odluka je objavljena u Službenom glasniku Međimurske županije. Općim aktom nisu uređeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu prodavati, način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa, davanje stana u najam te nisu uređeni slučajevi privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora, odnosno davanje bez naknade na korištenje.

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 Vratišinec 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 opće akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom te utvrditi uvjete, mjerila i kriterije za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade.

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 Vratišinec je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora (nije utvrđena površina za sve poslovne prostore), stanom površine 46 m² i 1 401 m² zemljištem površine. 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 84.449,00 kn, najma stana u iznosu 16.146,00 kn i prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 87.000,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi od upravljanja i raspolaganja (zakup, najam, nabava) dugotrajnom nefinancijskom imovinom.

Od ukupnog broja poslovnih prostora, četiri poslovna prostora ukupne površine 230 m² dana su u zakup, dok za druge poslovne prostore Općina nema podatke o površinama. Općina koristi dva poslovna prostora za svoje potrebe, dva poslovna prostora (društveni domovi) povremeno se koriste za razne svečanosti, programe i drugo prema utvrđenom cjeniku, a sedam poslovnih prostora dana su na korištenje udrugama bez zakupnine.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, u zakup su ranijih godina i u 2014. dana četiri poslovna prostora ukupne površine 230 m² za obavljanje predškolske, poštanske i zdravstvene djelatnosti, za razdoblje od dvije do deset godina uz ukupno ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 2.066,00 kn. Ugovori o zakupu poslovnih prostora nisu ovjereni kod javnog bilježnika niti je primjerak ugovora dostavljen nadležnoj poreznoj upravi.

Prema odredbama članka 4. Zakona, ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže dani su na korištenje različitim subjektima bez plaćanja naknade odnosno zakupnine i javnog natječaja.

Sedam poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnina i troškova režija. 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.

Koncem 2014. Općina Vratišinec je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 46 m², koji je dan u najam fizičkoj osobi prema ugovoru iz veljače 2014., po tržišnim uvjetima.

Općinsko vijeće je 2012. donijelo odluku o početnoj cijeni za prodaju tri građevinska zemljišta (za jedno je početna cijena 25,00 kn/m², a za dva 35,00 kn/m²). Nakon provedenog javnog natječaja, s odabranim ponuditeljem zaključen je ugovor o prodaji dva građevinska zemljišta ukupne površine 3 134 m² za 87.000,00 kn. Koncem 2014. Općina Vratišinec posjeduje 1 401 m² građevinskog zemljišta namijenjenog za njene potrebe.

Općina Vratišinec je od 2003. nekoliko puta podnijela zahtjev Republici Hrvatskoj za prijenos građevinskog zemljišta namijenjenog za formiranje poslovne zone. Postupci dodjele zemljišta do dana obavljanja revizije (lipanj 2015.) nisu završeni.

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

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

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

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama na području Međimurske 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 podatka i utvrđenih činjenica, Državni ured za reviziju primjenom utvrđenih kriterija, ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje nekretninama Međimurske Županije, gradova Čakovca i Preloga, te općina Domašinec, Kotoriba, Nedelišće, Orehovica i Sveti Martin na Muri učinkovito, dok je u svim ostalim jedinicama na području Međimurske županije djelomično učinkovito.

Državni ured za reviziju je lokalnim jedinicama na području Međimurske županije dao sljedeće preporuke za povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama:

- U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni, poduzeti aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje imovine u poslovne knjige.
- Nekretnine koje pripadaju ili trebaju pripadati lokalnoj jedinici upisati u zemljišne knjige i katastar te podatke uskladiti. U svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.
- Ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine, kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima lokalna jedinica raspolaže te time osigurali 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).
- Koncem godine obaviti popis imovine i obveza u skladu sa zakonima i drugim propisima, popisom obuhvatiti sve nekretnine u vlasništvu lokalne jedinice te uskladiti podatke o nekretninama u poslovnim knjigama sa stanjem utvrđenim popisom. Evidentirati imovinu u pripremi u poslovnim knjigama u skladu s propisima za proračunsko računovodstvo, a stavljanjem imovine u uporabu evidentirati istu na odgovarajućim računima i obračunavati ispravak vrijednosti. Također, evidentirati imovinu u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama s propisanim podacima.

- Donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom. Donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom s kratkoročnim ciljevima i smjericama upravljanja imovinom te interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom. Urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama te sastavljati izvješća o ostvarenju strategije i godišnjeg plana upravljanja imovinom koja sadrže podatke o ostvarenju mjera, ciljeva i razloge zbog kojih ciljevi nisu ostvareni.
- 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 nekretnini kako bi se mogla pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja pojedinom nekretninom.
- Nabavu, prodaju, zakup, najam i druge oblike raspolaganja nekretninama obavljati na propisani način. Predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno zaključivanje ugovora ili sporazuma kojima će se utvrditi međusobna prava i obveze u slučaju davanja poslovnih prostora na korištenje bez naknade. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.
- 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 lokalne jedinice i drugo).

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.

OČITOVANJA LOKALNIH JEDINICA

Lokalne jedinice na području Međimurske županije očitovale su se na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji i prihvatile su preporuke Državnog ureda za reviziju vezane uz povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama. U očitovanjima navode okolnosti i razloge zbog kojih upravljanje i raspolaganje nekretninama nije dovoljno učinkovito te da će postupiti prema danim preporukama Državnog ureda za reviziju.

Međimurska županija, gradovi Čakovec i Mursko Središće, te općine Dekanovec, Gornji Mihaljevec, Orehovica, Selnica i Vratišinec u očitovanju navode da će u narednom razdoblju donijeti strategije upravljanja i raspolaganja imovinom te godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući lokalne razvojne interese. Grad Čakovec obrazlaže da će strategija upravljanja i raspolaganja imovinom biti sastavni dio Strategije razvoja Grada Čakovca do 2020., pri čemu će se odrediti smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada.

Grad Mursko Središće, te općine Dekanovec, Donji Kraljevec, Gornji Mihaljevec, Orehovica, Selnica, Sveti Martin na Muri, Šenkovec i Vratišinec u očitovanju navode da će u narednom razdoblju poduzeti aktivnosti za ustroj registra imovine, u skladu s propisima. Grad Čakovec obrazlaže da će aktivnosti ustroja registra imovine uskladiti sa Zajedničkim informacijskim sustavom zemljišnih knjiga i katastra, koji je u izradi od rujna 2015., čime se postiže ubrzana registracija nekretnina u katastarskom i zemljišno knjižnom sustavu, podiže se pravna sigurnost u prometu nekretnina, te se osigurava usklađenost podataka u sustavima.

Grad Čakovec, te općine Donji Kraljevec, Gornji Mihaljevec, Selnica, Šenkovec, Štrigova i Vratišinec navode da će, prema financijskim mogućnostima, provoditi aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa, usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru, evidentiranju imovine u poslovnim knjigama, te će donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa. Općina Sveti Martin na Muri obrazlaže da su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za imovinu započete u ranijim godinama i u tijeku su, a u svojim poslovnim knjigama je osigurala podatke o imovini po vrsti, količini i vrijednosti. Općina Šenkovec obrazlaže da je sređivanje geodetskih poslova povjerila ovlaštenom trgovačkom društvu, a u proračunu za naredno razdoblje su planirana sredstva za pravnu pomoć.

Općine Donja Dubrava, Donji Kraljevec i Goričan u očitovanju navode da su poduzele aktivnosti za ustroj i uređenje evidencija nerazvrstanih cesta, procjenu zemljišta, građevinskih objekata te imovine prema rješenjima o nasljeđivanju.

Međimurska županija, te općine Dekanovec, Goričan, Gornji Mihaljevec, Orehovica, Selnica, Šenkovec i Štrigova u očitovanju navode da će općim aktima detaljno utvrditi uvjete, mjerila i postupke za utvrđivanje iznosa zakupnina za poslovne prostore, dodjelu poslovnih prostora i nekretnina bez naknade, provođenje javnog natječaja te zaključivanje ugovora za zakup, odnosno davanje na korištenje poslovnog prostora, u skladu s propisima. Grad Mursko Središće obrazlaže da na uvjete davanja poslovnih prostora u zakup proračunskim korisnicima utječu, pored ostalog, rezultati pregovora s proračunskim korisnicima, što je teško predvidjeti općim aktom. Također, obrazlaže da će u narednom razdoblju, za davanje poslovnih prostora na korištenje udrugama, provoditi javne natječaje.

Navodi da ugovore o zakupu poslovnih prostora poreznoj upravi dostavlja javni bilježnik, a u narednom razdoblju će solemnizirati sve ugovore o zakupu. U dijelu što se odnosi na prodaju zemljišta u poduzetničkoj zoni, obrazlaže da su kupci bili obvezni uplatiti cijeli iznos kupovnine, nakon čega su dobili mogućnost uknjižbe vlasništva na zemljištu, odnosno tek nakon rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s Hrvatskim šumama, su zaključeni konačni kupoprodajni ugovori. Općina Sveti Martin na Muri obrazlaže da će donijeti opće akte o financiranju javnih potreba, kako bi se utvrdili uvjeti, mjerila i kriteriji za dodjelu sredstava proračuna udrugama i projektima od interesa za opće dobro. Općina Šenkovec, u dijelu što se odnosi na poslovne prostore dane na korištenje udrugama i političkim strankama, navodi da je donesena Odluka o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe udruga na području Općine Šenkovec, kojom su definirana pravila dodjele prostora te uvjeti korištenja, u skladu s propisima. Općina Gornji Mihaljevec navodi da će donijeti opći akt kojim će urediti načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom kojom raspolaže, te će ustrojiti poslovne knjige s analitičkom evidencijom dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti. Za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzet će se radnje kako bi se prostori priveli svrsi.

Međimurska županija, te općine Gornji Mihaljevec, Selnica, Sveti Martin na Muri i Štrigova navode da će ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po jedinici imovine.

Općina Donji Kraljevec i Općina Goričan u očitovanju navode da će u poslovnim knjigama provesti ispravak pogrešno evidentirane imovine u pripremi, odnosno pogrešno iskazane prihode ostvarene od danog prava građenja.

Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama
na području Međimurske županije

Redni broj	Lokalne jedinice	Broj stanovnika prema popisu iz 2011.	Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2014.				Ukupno
			Upravni odjeli	Vlastiti komunalni pogon	Dužnosnici*	Drugi zaposlenici**	
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Međimurska županija	113 804	51	0	3	7	61
2.	Grad Čakovec	27 810	45	0	3	16	64
3.	Grad Mursko Središće	6 307	9	4	1	5	19
4.	Grad Prelog	7 815	11	0	1	17	29
5.	Općina Belica	3 176	4	0	1	0	5
6.	Općina Dekanovec	774	1	0	0	1	2
7.	Općina Domašinec	2 251	2	0	1	1	4
8.	Općina Donja Dubrava	1 920	2	0	0	1	3
9.	Općina Donji Kraljevec	4 659	4	0	1	2	7
10.	Općina Donji Vidovec	1 399	1	0	1	2	4
11.	Općina Goričan	2 823	3	0	0	4	7
12.	Općina Gornji Mihaljevec	1 917	1	2	0	3	6
13.	Općina Kotoriba	3 224	4	1	1	4	10
14.	Općina Mala Subotica	4 746	3	1	0	6	10
15.	Općina Nedelišće	11 975	19	0	1	10	30
16.	Općina Orehovica	2 685	2	0	1	7	10
17.	Općina Podturen	3 873	2	0	2	3	7
18.	Općina Pribislavec	3 136	5	0	2	3	10
19.	Općina Selnica	2 991	3	0	1	4	8
20.	Općina Strahoninec	2 682	4	0	0	6	10
21.	Općina Sveta Marija	2 317	5	0	1	1	7
22.	Općina Sveti Juraj na Bregu	5 090	4	0	1	0	5
23.	Općina Sveti Martin na Muri	2 605	4	0	0	4	8
24.	Općina Šenkovec	2 879	7	0	0	1	8
25.	Općina Štrigova	2 766	4	0	0	0	4
26.	Općina Vratišinec	1 984	3	0	1	0	4
Ukupno			203	8	23	108	342

* 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 Međimurske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici poslovnih prostora												Poslovni prostori izvan upotrebe	
		Lokalne jedinice		Trgovačka društva i proračunski korisnici lokalnih jedinica		Tijela i proračunski korisnici državnog proračuna		Korisnici s ugovorenim zakupninom		Korisnici bez ugovorene zakupnine		Bespravno korištenje			
		Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1.	Međimurska županija	2	2 553	26	1 987	7	4 015	1	180	0	0	0	0	1	991
2.	Grad Čakovec	17	1 815	96	10 084	2	58	26	1 166	23	1 913	0	0	17	635
3.	Grad Mursko Središće	4	1 564	3	474	0	0	4	323	7	2 175	0	0	0	0
4.	Grad Prelog	1	996	4	1 830	6	668	2	136	2	101	0	0	0	0
5.	Općina Belica	5	148	0	0	0	0	4	289	12	-	0	0	1	50
6.	Općina Dekanovec	1	162	0	0	1	35	3	260	4	282	0	0	1	95
7.	Općina Domašinec	5	1 179	0	0	0	0	6	371	1	59	0	0	5	384
8.	Općina Donja Dubrava	2	174	0	0	0	0	3	770	10	800	0	0	0	0
9.	Općina Donji Kraljevec	4	388	1	210	0	0	6	741	20	2 336	0	0	2	285
10.	Općina Donji Vidovec	1	57	0	0	0	0	8	725	6	290	0	0	2	109
11.	Općina Goričan	5	561	1	69	0	0	2	275	10	561	0	0	1	59
12.	Općina Gornji Mihaljevec	3	342	0	0	2	-	5	422	5	307	0	0	2	86
13.	Općina Kotoriba	3	460	2	486	3	580	10	534	11	781	0	0	1	37
14.	Općina Mala Subotica	2	294	0	0	1	40	0	0	5	1 454	0	0	1	325
15.	Općina Nedelišće	12	580	1	37	1	40	11	676	21	841	0	0	0	0
16.	Općina Orehovica	1	310	0	0	2	1 159	0	0	6	2 111	0	0	0	0
17.	Općina Podturen	2	882	0	0	1	394	3	166	5	1 207	0	0	0	0
18.	Općina Pribislavec	1	416	0	0	2	680	2	366	9	2 087	0	0	1	56
19.	Općina Selnica	2	164	0	0	0	0	3	331	5	830	0	0	0	0
20.	Općina Strahoninec	1	533	0	0	1	45	1	555	12	1 572	0	0	0	0
21.	Općina Sveta Marija	6	931	1	346	0	0	4	357	6	452	0	0	0	0
22.	Općina Sveti Juraj na Bregu	10	1 682	0	0	0	0	5	559	13	1 469	0	0	0	0
23.	Općina Sveti Martin na Muri	2	107	0	0	0	0	2	181	3	464	0	0	0	0
24.	Općina Šenkovec	1	303	1	910	0	0	1	86	2	724	0	0	0	0
25.	Općina Štrigova	1	151	0	0	1	23	1	14	6	202	0	0	0	0
26.	Općina Vratušinec	2	-	0	0	2	-	4	230	7	-	0	0	0	0
UKUPNO		96	16 752	136	16 433	32	7 737	117	9 713	211	23 018	0	0	35	3 112

Prilog 3

Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Međimurske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici stanova								Stanovi izvan upotrebe	
		Zaštićeni najmoprimci		Najam za službene potrebe		Najam po tržišnim uvjetima		Bespravno korištenje			
		Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	Međimurska županija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Čakovec	35	1 574	0	0	68	2 717	1	9	1	32
3.	Grad Mursko Središće	3	172	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Grad Prelog	1	43	0	0	0	0	0	0	0	0
5.	Općina Belica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.	Općina Dekanovec	1	39	0	0	0	0	0	0	1	39
7.	Općina Domašinec	0	0	0	0	0	0	0	0	6	532
8.	Općina Donja Dubrava	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.	Općina Donji Kraljevec	1	63	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Općina Donji Vidovec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Općina Goričan	1	22	0	0	0	0	0	0	1	15
12.	Općina Gornji Mihaljevec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.	Općina Kotoriba	0	0	0	0	1	58	0	0	1	65
14.	Općina Mala Subotica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Općina Nedelišće	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Općina Orehovica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17.	Općina Podturen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18.	Općina Pribislavec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19.	Općina Selnica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Općina Strahoninec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Općina Sveta Marija	1	44	0	0	0	0	0	0	1	58
22.	Općina Sveti Juraj na Bregu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Općina Sveti Martin na Muri	0	0	0	0	0	0	0	0	4	200
24.	Općina Šenkovec	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25.	Općina Štrigova	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26.	Općina Vratišinec	0	0	0	0	1	46	0	0	0	0
	UKUPNO	43	1 957	0	0	70	2 821	1	9	15	941