



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Osijek

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE

Osijek, siječanj 2016.

SADRŽAJ

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Osječko-baranjska županija	10
Grad Beli Manastir	16
Grad Belišće	26
Grad Donji Miholjac	35
Grad Đakovo	44
Grad Našice	51
Grad Osijek	61
Grad Valpovo	73
Općina Antunovac	80
Općina Bilje	87
Općina Bizovac	94
Općina Čeminac	102
Općina Čepin	108
Općina Darda	116
Općina Donja Motičina	125
Općina Draž	131
Općina Drenje	138
Općina Đurđenovac	144
Općina Erdut	152
Općina Ernestinovo	160
Općina Feričanci	166
Općina Gorjani	173
Općina Jagodnjak	178
Općina Kneževi Vinogradi	185
Općina Koška	194
Općina Levanjska Varoš	201
Općina Magadenovac	207
Općina Marijanci	213
Općina Petlovac	220
Općina Petrijevci	226
Općina Podgorač	232
Općina Podravska Moslavina	238
Općina Popovac	245
Općina Punitovci	250
Općina Satnica Đakovačka	256
Općina Semeljci	262
Općina Strizivojna	269
Općina Šodolovci	275
Općina Trnava	282
Općina Viljevo	287
Općina Viškovci	293

Općina Vladislavci	298
Općina Vuka	305
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	310
OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA	313

Prilog 1: Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama
na području Osječko-baranjske županije

Prilog 2: Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima, po lokalnim
jedinicama na području Osječko-baranjske županije 31. prosinca 2014.

Prilog 3: Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama
na području Osječko-baranjske županije 31. prosinca 2014.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Osijek

KLASA: 041-01/15-10/13

URBROJ: 613-16-16-134

Osijek, 11. siječnja 2016.

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

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

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

Revizijom su obuhvaćene sve lokalne jedinice (županija, sedam gradova i 35 općina) Osječko-baranjske županije, utvrđene odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13 i 45/13).

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

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

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

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

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

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

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

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

Upravljanje nekretninama odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, 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, 54/13, 148/13 i 92/14), propisano je da je nerazvrstana cesta javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Uz navedeno, lokalne jedinice su nekretnine stjecale na temelju pravnih poslova (kupnja, darovanje, zamjena, nasljeđivanje i na druge načine).

Način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini lokalnih jedinica te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima propisani su odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 114/10 i 31/11) i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 32/11). Od listopada 2014., na snazi je novi Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (Narodne novine 124/14 i 115/15), a od siječnja 2015. novi Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 3/15 i 93/15). Prema navedenim propisima, zemljište i građevinski objekti iskazuju se u okviru nefinancijske imovine.

Podaci o nekretninama i drugoj nefinancijskoj imovini

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine lokalnih jedinica Osječko-baranjske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 5.829.369.318,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 300.956.718,00 kn ili 5,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 4.206.093.837,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.623.275.481,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području
Osječko-baranjske 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)	490.884.649,00	631.264.776,00	740.819.710,00
2.	Građevinski objekti	2.861.015.179,00	3.041.853.473,00	3.097.474.926,00
3.	Imovina u pripremi	136.527.741,00	124.138.355,00	140.089.485,00
4.	Druga imovina	162.876.546,00	182.452.505,00	227.709.716,00
	Ukupno	3.651.304.115,00	3.979.709.109,00	4.206.093.837,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Osječko-baranjske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 328.404.994,00 kn ili 9,0 %, a koncem 2014. je veća za 226.384.727,00 kn ili 5,7 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju sa 73,7 %, zemljište sa 17,6 %, druga imovina s 5,4 % i nefinancijska imovina u pripremi s 3,3 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na Grad Osijek u iznosu 1.937.162.891,00 kn ili 62,5 %, Grad Donji Miholjac u iznosu 133.379.875,00 kn ili 4,3 %, Grad Đakovo u iznosu 117.257.791,00 kn ili 3,8 %, Grad Beli Manastir u iznosu 78.176.426,00 kn ili 2,5 %, Grad Našice u iznosu 71.432.029,00 kn ili 2,3 % i Grad Belišće u iznosu 70.735.347,00 kn ili 2,3 % ukupne vrijednosti građevinskih objekata.

Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Grada Belišća u iznosu 44.205.208,00 kn (izgradnja sustava navodnjavanja, cesta i biciklističkih staza), Grada Valpova u iznosu 16.847.278,00 kn (izgradnja cesta u poslovnoj zoni i zoni malog gospodarstva i drugo), Osječko-baranjske županije u iznosu 14.459.089,00 kn (izgradnja građevinskih objekata) i Grada Osijeka u iznosu 10.748.564,00 kn (nerazvrstane ceste, pješačke staze, nogostupe, trgove te projekte energetske učinkovitosti). U okviru druge imovine najvećim dijelom iskazana je vrijednost postrojenja i opreme, nematerijalne imovine i prijevoznih sredstava.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području Osječko-baranjske 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.	Osječko-baranjska županija	139.120.112,00	158.226.506,00	113,7	163.703.245,00	103,5
2.	Grad Beli Manastir	117.786.653,00	118.136.800,00	100,3	125.792.961,00	106,5
3.	Grad Belišće	84.089.908,00	84.792.396,00	100,8	123.442.947,00	145,6
4.	Grad Donji Miholjac	168.686.663,00	173.105.578,00	102,6	166.476.534,00	96,2
5.	Grad Đakovo	223.673.069,00	227.026.929,00	101,5	224.684.013,00	99,0
6.	Grad Našice	86.041.362,00	85.540.059,00	99,4	104.632.531,00	122,3
7.	Grad Osijek	2.124.603.474,00	2.363.492.768,00	111,2	2.422.556.862,00	102,5
8.	Grad Valpovo	87.231.403,00	85.794.767,00	98,4	94.164.111,00	109,8
9.	Općina Antunovac	28.723.359,00	33.019.739,00	115,0	38.047.329,00	115,2
10.	Općina Bilje	36.969.693,00	38.493.885,00	104,1	45.888.408,00	119,2
11.	Općina Bizovac	34.889.202,00	35.247.530,00	101,0	35.756.675,00	101,4
12.	Općina Čeminac	23.504.698,00	23.845.798,00	101,5	25.183.849,00	105,6
13.	Općina Čepin	25.507.708,00	27.029.351,00	106,0	27.632.381,00	102,2
14.	Općina Darda	79.712.567,00	81.471.178,00	102,2	85.240.876,00	104,6
15.	Općina Donja Motičina	3.582.939,00	3.710.733,00	103,6	4.591.569,00	123,7
16.	Općina Draž	10.364.842,00	18.809.532,00	181,5	18.506.213,00	98,4
17.	Općina Drenje	6.201.666,00	6.638.985,00	107,1	6.890.699,00	103,8
18.	Općina Đurđenovac	76.912.955,00	76.963.211,00	100,1	76.391.995,00	99,3
19.	Općina Erdut	29.479.136,00	31.644.554,00	107,3	64.265.686,00	203,1
20.	Općina Ernestinovo	5.803.872,00	6.005.274,00	103,5	6.062.327,00	101,0
21.	Općina Feričanci	6.293.412,00	9.281.712,00	147,5	9.335.008,00	100,6
22.	Općina Gorjani	5.871.202,00	5.837.750,00	99,4	5.740.712,00	98,3
23.	Općina Jagodnjak	14.687.872,00	15.671.665,00	106,7	19.248.228,00	122,8

Redni broj	Lokalna jedinica	Vrijednost nefinancijske imovine				
		2012.	2013.	Indeks (3/2)	2014.	Indeks (5/3)
	1	2	3	4	5	6
24.	Općina Kneževi Vinogradi	42.286.343,00	51.064.319,00	120,8	58.611.364,00	114,8
25.	Općina Koška	9.503.236,00	8.753.350,00	92,1	8.449.206,00	96,5
26.	Općina Levanjska Varoš	3.097.403,00	3.136.965,00	101,3	3.307.189,00	105,4
27.	Općina Magadenovac	24.930.100,00	25.966.137,00	104,2	29.752.564,00	114,6
28.	Općina Marijanci	14.831.647,00	16.326.474,00	110,1	15.687.119,00	96,1
29.	Općina Petlovac	7.340.669,00	7.884.253,00	107,4	10.299.077,00	130,6
30.	Općina Petrijevci	14.383.555,00	14.096.815,00	98,0	16.982.913,00	120,5
31.	Općina Podgorač	5.440.859,00	5.701.869,00	104,8	5.919.469,00	103,8
32.	Općina Podravska Moslavina	8.264.685,00	9.638.463,00	116,6	10.066.451,00	104,4
33.	Općina Popovac	7.773.865,00	21.201.243,00	272,7	20.097.688,00	94,8
34.	Općina Punitovci	10.454.862,00	11.161.676,00	106,8	11.701.356,00	104,8
35.	Općina Satnica Đakovačka	12.180.637,00	12.056.865,00	99,0	13.184.227,00	109,4
36.	Općina Semeljci	8.259.694,00	15.718.978,00	190,3	29.235.728,00	186,0
37.	Općina Strizivojna	13.435.911,00	13.375.754,00	99,6	19.827.887,00	148,2
38.	Općina Šodolovci	4.209.982,00	4.760.617,00	113,1	5.262.547,00	110,5
39.	Općina Trnava	6.299.169,00	6.417.550,00	101,9	8.343.231,00	130,0
40.	Općina Viljevo	12.545.144,00	15.229.201,00	121,4	15.123.227,00	99,3
41.	Općina Viškovci	12.571.146,00	13.106.037,00	104,3	13.867.066,00	105,8
42.	Općina Vladislavci	11.162.166,00	11.307.200,00	101,3	12.756.648,00	112,8
43.	Općina Vuka	2.595.275,00	3.018.643,00	116,3	3.383.721,00	112,1
	UKUPNO	3.651.304.115,00	3.979.709.109,00	109,0	4.206.093.837,00	105,7

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Osječko-baranjske županije koncem 2014., nefinancijska imovina Grada Osijeka sudjeluje s 57,6 %, Grada Đakova s 5,3 %, Grada Donjeg Miholjca s 4,0 % i Osječko-baranjske županije s 3,9 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 29,1 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Osječko-baranjske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 1.109.289.754,00 kn, za 2013. u iznosu 1.102.751.028,00 kn i za 2014. u iznosu 1.156.974.976,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 4,1 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012., 2,2 % za 2013. i 2,5 % 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 Osječko-baranjske 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 Osječko-baranjske županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	13.689.552,00	1.026.647,00	8.004.891,00
2.	Zakup poslovnih prostora	15.330.115,00	13.176.938,00	13.589.906,00
3.	Prodaja stanova	1.889.641,00	1.701.123,00	1.247.221,00
4.	Najam stanova	2.994.464,00	2.820.196,00	2.704.486,00
5.	Prodaja zemljišta	11.628.713,00	4.917.360,00	2.471.173,00
6.	Zakupa zemljišta	362.757,00	246.203,00	291.354,00
	Ukupno	45.895.242,00	23.888.467,00	28.309.031,00

Lokalne jedinice Osječko-baranjske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. manje za 22.006.775,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. više za 4.420.564,00 kn u odnosu na 2013.

U tablici broj 4 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta lokalnih jedinica Osječko-baranjske županije na dan 31. prosinca 2014., prema podacima lokalnih jedinica.

Tablica broj 4

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta lokalnih jedinica na području Osječko-baranjske 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.	Osječko-baranjska županija	15	19 685	0	0	2 164
2.	Grad Beli Manastir	61	11 880	162	7 648	1 185 079
3.	Grad Belišće	65	9 344	187	8 770	737 151
4.	Grad Donji Miholjac	70	7 433	12	590	629 104
5.	Grad Đakovo	42	3 882	9	423	-
6.	Grad Našice	37	2 799	45	1 769	404 007
7.	Grad Osijek	385	56 570	915	39 827	-
8.	Grad Valpovo	27	-	19	926	-
9.	Općina Antunovac	3	1 239	1	50	88 033
10.	Općina Bilje	8	511	28	1 078	285 048
11.	Općina Bizovac	37	4 581	1	85	29 727
12.	Općina Čeminac	8	-	5	-	-
13.	Općina Čepin	19	1 962	2	105	329 010
14.	Općina Darda	17	4 696	11	567	710 007
15.	Općina Donja Motičina	8	1 515	0	0	7 524
16.	Općina Draž	12	1 610	26	1 357	-
17.	Općina Drenje	3	120	2	130	48 105
18.	Općina Đurđenovac	16	2 378	205	7 394	-
19.	Općina Erdut	15	1 688	17	775	683 122
20.	Općina Ernestinovo	2	354	8	447	4 847
21.	Općina Feričanci	12	1 796	4	202	-
22.	Općina Gorjani	1	100	0	0	-
23.	Općina Jagodnjak	15	1 643	6	420	76 095
24.	Općina Kneževi Vinogradi	31	7 116	19	1 058	418 016
25.	Općina Koška	27	5 470	0	0	35 407
26.	Općina Levanjska Varoš	12	2 174	2	60	-
27.	Općina Magadenovac	40	4 376	0	0	1 565
28.	Općina Marijanci	18	2 551	2	171	320 000
29.	Općina Petlovac	8	2 524	4	198	-
30.	Općina Petrijevci	11	2 637	1	19	-
31.	Općina Podgorač	18	4 399	0	0	53 286
32.	Općina Podravska Moslavina	6	1 201	0	0	72 477
33.	Općina Popovac	10	572	5	261	135 160
34.	Općina Punitovci	5	-	0	0	11 386
35.	Općina Satnica Đakovačka	2	900	0	0	5 564
36.	Općina Semeljci	13	9 648	0	0	81 039
37.	Općina Strizivojna	2	949	0	0	126 045
38.	Općina Šodolovci	11	693	0	0	322 469
39.	Općina Trnava	4	81	0	0	2 665
40.	Općina Viljevo	9	515	1	20	-
41.	Općina Viškovci	2	62	0	0	191 297
42.	Općina Vladislavci	8	883	2	132	-
43.	Općina Vuka	6	1 000	0	0	110 498
	Ukupno	1 121	183 537	1 701	74 482	7 105 897

Od ukupnog broja poslovnih prostora gradovi Osijek, Donji Miholjac, Belišće i Beli Manastir imaju 581 poslovni prostor ili 51,8 % ukupnog broja poslovnih prostora lokalnih jedinica na području Osječko-baranjske županije, a gradovi Osijek, Belišće, Beli Manastir i Općina Đurđenovac imaju 1 469 stanova odnosno 86,4 % stanova koje imaju lokalne jedinice na području Osječko-baranjske županije.

Gradovi Đakovo, Osijek i Valpovo te općine Čeminac, Draž, Đurđenovac, Feričanci, Gorjani, Levanjska Varoš, Petlovac, Petrijevci, Trnava i Viškovci ne raspolažu podacima o površini zemljišta kojom upravljaju i raspolažu.

Grad Valpovo i Općina Punitovci ne raspolažu podacima o površini poslovnih prostora, a Općina Čeminac o površini poslovnih prostora i površini stanova kojima upravljaju i raspolažu.

Osječko-baranjska županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Osječko-baranjska županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina Županije je 4 155 km², a obuhvaća sedam gradova i 35 općina, od kojih jedan grad, 12 općina i četiri naselja u sastavu jednog grada pripadaju prvoj skupini područja posebne državne skrbi, a osam općina pripadaju trećoj skupini područja posebne državne skrbi. Županija ima 305 032 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 364.760.650,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 79.998.887,00 kn ili 21,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 163.703.245,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 201.057.405,00 kn.

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

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Osječko-baranjske 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)	5.400,00	5.400,00	5.400,00
2.	Građevinski objekti	29.164.049,00	28.719.698,00	28.275.350,00
3.	Imovina u pripremi	14.344.733,00	14.413.027,00	14.459.089,00
4.	Druga imovina	95.605.933,00	115.088.381,00	120.963.406,00
	Ukupno	139.120.112,00	158.226.506,00	163.703.245,00

Vrijednost nefinancijske imovine Osječko-baranjske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 19.106.394,00 kn ili 13,7 %, a koncem 2014. veća je za 5.476.739,00 kn ili 3,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 163.703.245,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 17,3 %, druga imovina sa 73,9 % i imovina u pripremi s 8,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na ulaganja u objekte i opremu osnovnih i srednjih škola te sportskih, kulturnih i drugih objekata u općinama i gradovima na području Županije (po završetku navedenih ulaganja Županija bez naknade prenosi pravo vlasništva nad izgrađenim objektima i nabavljanom opremom osnovnim i srednjim školama i drugim subjektima), postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige i umjetnička djela i nematerijalnu imovinu. Imovina u pripremi na odnosi se na ulaganja u građevinske objekte čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 292.985.025,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 101.178,00 kn.

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

Tablica broj 6

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima
Osječko-baranjske županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	10.646.029,00	0,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	190.367,00	162.743,00	101.178,00
	Ukupno	10.836.396,00	162.743,00	101.178,00

Osječko-baranjska županija je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u ukupnom iznosu 11.100.317,00 kn. Županija nema stanova u svom vlasništvu.

Osječko-baranjske županija je u 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 19 685 m² i zemljištem površine 2 164 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Osječko-baranjske županije na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 5.400,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 28.275.350,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 28.032.989,00 kn ili 99,2,0 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Osječko-baranjske županije kao jedinice područne (regionalne) samouprave te na dio građevinskih objekata koji su pripali Županiji na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Osijek i za koje su do konca 2014. riješeni imovinsko pravni odnosi. Za sedam nekretnina (zgrada ili dijelova zgrada) koji su pripali Županiji na temelju sukcesije postupci rješavanja imovinsko pravnih odnosa započeti su u ranijim godinama i dalje su u tijeku, a vrijednost navedenih nekretnina evidentirana je u izvanbilančnim zapisima u iznosu 20.483.366,00 kn.

Osječko-baranjska županija je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi 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.

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 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. Osječko-baranjska županija nije ustrojila registar imovine.

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Osječko-baranjska županija je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup, prodavala poslovne prostore te koristila poslovne prostore drugih pravnih osoba na temelju ugovora.

Davanje poslovnih prostora u zakup i prodaja poslovnih prostora obavljena je na temelju pojedinačnih odluka župana odnosno skupštine Osječko-baranjske županije u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci po kojima se nekretnine mogu prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne mjesečne zakupnine pri davanju u zakup poslovnog prostora putem javnog natječaja te nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Osječko-baranjske županije te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji nekretnina, davanju nekretnina u zakup putem javnog natječaja te uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Osječko-baranjska županija je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 19 685 m² i 2 164 m² zemljišta. Županija nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 454.288,00 kn i prodaje poslovnog prostora u iznosu 10.646.029,00 kn (od čega se na prihode po ugovoru zaključenom u ranijim godinama odnosi 310.344,00 kn). U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 780.373,00 kn.

Osječko-baranjska županija je od 2012. do 2014. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodala nekretninu (bivšu zgradu srednje škole) ukupne površine 2 834 m² (u naravi prizemna zgrada s podrumom i dvorište). Početna prodajna cijena nekretnine u javnom natječaju utvrđena je procjenom stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u travnju 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 10.440.000,00 kn i plaćena je u cijelosti (u 2011. plaćena je jamčevina u iznosu 104.315,00 kn, a u 2012. plaćeno je 10.335.685,00 kn). Prodaja nekretnine obavljena je zbog preseljenja srednje škole na novu lokaciju odnosno novoizgrađenu zgradu.

Koncem 2014. Osječko-baranjska županija ima u zakupu četiri poslovna prostora u Osijeku, Našicama i Đakovu ukupne površine 1 056 m². Poslovni prostori zakupljeni su od židovske općine u 2009. na rok od deset godina, Grada Našica u 2013. na rok do konca 2017. i dvije pravne osobe u 2013., na neodređeno vrijeme. Ugovorena mjesečna zakupnina za dva poslovna prostora površine 836 m² iznosi 42.332,00 kn, a za dva poslovna prostora površine 220 m² iznosi 973,75 EUR. Za uzimanje u zakup dva poslovna prostora od pravnih osoba u 2013. Županija je provela javne natječaje na temelju kojih su odabrane ponude s najnižom cijenom. Poslovni prostori uzeti su u zakup za potrebe smještaja i rada zaposlenika upravnih odjela Županije.

Osječko-baranjska županija je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 15 poslovnih prostora ukupne površine 19 685 m², od kojih 13 poslovnih prostora površine 19 393 m² koristi Županija za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 282 m² koristi Prekršajni sud u Osijeku, a jedan poslovni prostor površine 10 m² dan je u zakup pravnoj osobi.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, u 2013. dan je u zakup pravnoj osobi putem javnog natječaja poslovni prostor (dio ulaznog hola u zgradi) površine 10 m² za obavljanje trgovačke djelatnosti prodaje na malo i uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.866,00 kn. Na temelju zaključenog ugovora u 2002. te dodatka ugovora zaključenog u 2008., dan je na korištenje Prekršajnom sudu u Osijeku poslovni prostor površine 282 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 7.332,00 kn te obvezu plaćanja pripadajućih režijskih troškova.

Koncem 2014. Osječko-baranjska županija je upravljala i raspolagala zemljištem (u naravi zgrada i dvor ukupne površine 2 164 m²) u vrijednosti 5.400,00 kn koja je pripala Županiji na temelju sudskog rješenja iz 1998.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Osječko-baranjska županija je imala 171 zaposlenika (167 u upravnim odjelima i četiri dužnosnika). Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju dva zaposlenika unutar upravnog odjela za javne financije, odsjeka za upravljanje imovinom, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Pravilnikom o unutarnjem redu upravnog odjela za javne financije Osječko-baranjske županije utvrđena su radna mjesta i opis poslova u odsjeku za upravljanje imovinom te su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Pravilnikom nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje nekretninama te ovlasti i nadležnosti osoba koje obavljaju navedene poslove. Županija ima ustrojenu unutarnju reviziju. Obavljenim revizijama nisu obuhvaćene aktivnosti vezane uz nekretnine.

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

Grad Beli Manastir

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Beli Manastir kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Grada je 55 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća četiri naselja s 10 068 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 188.917.510,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 7.049.151,00 kn ili 3,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 125.792.961,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 63.124.549,00 kn.

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

Tablica broj 7

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Belog Manastira 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)	43.105.423,00	43.105.423,00	43.151.443,00
2.	Građevinski objekti	70.683.588,00	71.266.678,00	78.176.426,00
3.	Imovina u pripremi	188.795,00	188.795,00	188.795,00
4.	Druga imovina	3.808.847,00	3.575.904,00	4.276.297,00
	Ukupno	117.786.653,00	118.136.800,00	125.792.961,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Belog Manastira koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 350.147,00 kn ili 0,3 %, a koncem 2014. veća je za 7.656.161,00 kn ili 6,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 125.792.961,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 62,1 %, zemljište s 34,3 %, druga imovina s 3,4 % i imovina u pripremi s 0,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za izgradnju kanalizacije čija je izrada u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 34.533.226,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 404.866,00 kn, što čini 1,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 8

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	476.580,00	0,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	101.378,00	35.684,00	107.571,00
3.	Prodaja stanova	294.057,00	253.515,00	131.358,00
4.	Najam stanova	211.107,00	155.980,00	161.421,00
5.	Prodaja zemljišta	67.000,00	51.200,00	0,00
6.	Zakup zemljišta	0,00	0,00	4.516,00
	Ukupno	1.150.122,00	496.379,00	404.866,00

Grad Beli Manastir je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 2.051.367,00 kn.

Prema podacima Grada Belog Manastira, koncem 2014. Grad raspolaže sa 61 poslovnim prostorom, 162 stana te 1 185 079 m² zemljišta.

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

Tablica broj 9

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Belog Manastira 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	60	60	61
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	10 520	10 520	11 880
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	164	163	162
2.	Površina stanova u m ²	7 723	7 675	7 648
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 186 443	1 184 744	1 185 079

Za nekretnine (u naravi dvije zgrade i dvor ukupne površine 385 m², poslovne i druge zgrade ukupne površine 1 999 m² i dvorište ukupne površine 3 166 m²), upisane u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada Belog Manastira, Republika Hrvatska je, zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Belom Manastiru, u 2011. nadležnom općinskom sudu podnijela prijedlog da se provede pojedinačni ispravni postupak tako da se u navedenim zemljišnoknjižnim ulošcima isprave i provedu upisi prijenosa prava vlasništva na pojedinim posebnim dijelovima nekretnina s Grada Belog Manastira na ime i vlasništvo Republike Hrvatske. Grad je u rujnu 2014. nadležnom općinskom sudu uputio prigovor, te je postupak, u vrijeme obavljanja revizije, u tijeku.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Grada Belog Manastira na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 43.151.443,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 78.176.426,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 20.349.487,00 kn ili 26,0 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Belog Manastira kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Beli Manastir (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine internom procjenom odnosno usporednom metodom u kojoj su korištene, između ostalog, dostupne informacije o tržišnoj vrijednosti imovine te od Porezne uprave. U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti te dio poslovnih zgrada odnosno prostora, zemljišta, ceste i parkirališta, groblja i javnih površina. Grad Beli Manastir nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi, ali do konca 2014. nije utvrđena vrijednost navedene imovine. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen.

Grad Beli Manastir je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi 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.

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

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad Beli Manastir nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Beli Manastir 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, kupovao poslovne prostore i građevinsko zemljište te koristio poslovne prostore drugih pravnih osoba na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Grada Belog Manastira odnosno Odlukom o davanju gradskih stanova u najam, Odlukom o određivanju djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima te uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada, Odlukom o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Grada i Odlukom o osnivanju poslovne zone na području Grada.

Odlukom o određivanju djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima te uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore. Odlukom nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

Odlukom o osnivanju poslovne zone na području Grada je utvrđeno da se zemljište u poslovnoj zoni prodaje putem javnog natječaja, dok način određivanja početne cijene zemljišta pri objavi javnog natječaja nije utvrđen.

Kupnja nekretnina, prodaja građevinskog zemljišta izvan poslovne zone, prodaja poslovnih prostora i davanje u zakup građevinskog zemljišta obavljano je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Belog Manastira te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i kupnji odnosno stjecanju nekretnina i uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Beli Manastir je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 61 poslovnim prostorom površine 11 880 m², 162 stana površine 7 648 m² i 1 185 079 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 nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 244.633,00 kn, najma stanova u iznosu 528.508,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 4.516,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 476.580,00 kn, prodaje stanova i obiteljskih kuća u iznosu 678.930,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 118.200,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 17.352,00 kn, nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 375.000,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 93.320,00 kn.

Grad Beli Manastir je od 2012. do 2014. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodao nekretninu (poslovni prostor) ukupne površine 293 m² (u naravi zgrada i dvorište).

Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u rujnu 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 476.580,00 kn. Prije prodaje poslovnog prostora Grad nije utvrdio razloge prodaje. U navedenom razdoblju Grad je kupio nekretninu (poslovni prostor) ukupne površine 4 080 m² (u naravi zgrada površine 1 360 m² i dvor i oranica površine 2 720 m²). Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je s trgovačkim društvom u ožujku 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 375.000,00 kn. Kupnja poslovnog prostora obavljena je za potrebe uređenja društvenog doma u prigradskom naselju na temelju odluke gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Grada. Kupljeni poslovni prostor do vremena obavljanja revizije (svibanj 2015.) nije stavljen u funkciju. Prije kupnje poslovnog prostora nije napravljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine u odnosu na druge oblike (uzimanje u zakup, prenamjena odnosno korištenje vlastitog prostora, izgradnja) i nije sastavljena procjena rashoda potrebnih za dovođenje objekta u funkciju.

Koncem 2014. Grad Beli Manastir ima u zakupu jedan poslovni prostor površine 130 m² (za obavljanje djelatnosti humanitarnih i nevladinih udruga) te u zakupu jednu stambenu jedinicu površine 146 m² (za boravak djece iz socijalno ugroženih obitelji po posebnom programu). Poslovni prostor zakupljen je od Centra za socijalnu skrb Beli Manastir na temelju ugovora zaključenog u 2003. na neodređeno vrijeme i uz mjesečnu zakupninu u iznosu 100,00 kn, a stambena jedinica zakupljena je od Ministarstva regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva na temelju ugovora zaključenog u 2009. na neodređeno vrijeme. Mjesečna zakupnina ugovorena je u visini zaštićene najamnine utvrđene zakonskim propisima koja je u vrijeme zaključenja ugovora iznosila 382,00 kn.

Grad Beli Manastir je koncem 2014. upravljao i raspolagalo sa 61 poslovnim prostorom ukupne površine 11 880 m², od kojih četiri poslova prostora površine 1 392 m² koristi Grad za svoje potrebe, sedam poslovnih prostora površine 1 910 m² koriste trgovačka društva u većinskom vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 2 817 m² koriste proračunski korisnici Grada bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 1 421 m² koriste tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, osam poslovnih prostora površine 230 m² koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, 16 poslovnih prostora površine 1 298 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 113 m² koristi trgovačko društvo u privatnom vlasništvu bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 228 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a osam poslovnih prostora površine 2 471 m² se ne koristi (dva su izvan upotrebe, jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu, dok je šest poslovnih prostora prikladno za potrebu, ali u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za njihovo davanje u zakup).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o određivanju djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima te uvjetima i postupku javnog nadmetanja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada, dana su u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 228 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 6.899,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspolaže (osim onih koji ne zadovoljavaju uvjete za korištenje ili se ne koriste) dani su na korištenje pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine.

Šesnaest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, osam poslovnih prostora političkim strankama, a jedan poslovni prostor trgovačkom društvu u privatnom vlasništvu, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Poslovni prostori trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada Belog Manastira, proračunskim korisnicima Grada, tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna dani su na korištenje bez naknade na temelju rješenja i sporazuma iz ranijih godina kojima su utvrđena međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Grad Beli Manastir je od 2012. do 2014. prodao sedam stambenih objekata odnosno kuća i stanova u vlasništvu Grada (od čega je pet stambenih objekata prodano u 2012., jedan u 2013. i jedan u 2014.). Prodaja je obavljena na temelju Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi (Narodne novine 48/03, 68/07, 19/11, 56/11 i 3/13), Odluke o davanju ovlaštenja jedinicama lokalne samouprave za prodaju stanova najmoprimcima na područjima posebne državne skrbi (Narodne novine 100/08) i Odluke o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Grada. Za šest stambenih objekata prodanih u 2012. i 2013. prema zapisnicima povjerenstva o procjeni nekretnina, pri utvrđivanju prodajne cijene stambenih objekata primjenjivana je osnovica za utvrđivanje prodajne cijene odnosno etalonska cijena građenja u iznosu 700 EUR/m², što nije u skladu s odredbama Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi i gradske Odluke o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Grada.

Prema odredbama navedene Uredbe i Odluke, osnovica za utvrđivanje prodajne cijene kuće ili stana je etalonska cijena građenja utvrđena Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine 109/01, 82/04, 76/07, 38/09 i 86/12), utvrđuje je ministar nadležan za graditeljstvo, a podatak se objavljuje u Narodnim novinama. Prema objavljenom Podatku o etalonskoj cijeni građenja (Narodne novine 69/05, 53/08, 67/09 i 100/12), etalonska cijena građenja je iznosila 700 EUR/m² do 9. svibnja 2008., 792,41 EUR/m² odnosno 5.808,00 kn/m² do 5. rujna 2012., a od tada iznosi 6.000,00 kn/m² korisne površine stana. Prema odredbama Uredbe o izmjenama i dopunama Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi (Narodne novine 3/13), osnovica za utvrđivanje prodajne cijene kuće ili stana od 15. siječnja 2013. je 5.271,00 kn/m² površine kuće ili stana. Izmjenama Odluke o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Grada, donesenim u svibnju 2014. Utvrđena je osnovica za utvrđivanje prodajne cijene kuće ili stana u skladu s propisima odnosno u iznosu 5.271,00 kn i primijenjena je pri utvrđivanju prodajne cijene stambenog objekta u 2014.

Koncem 2014. Grad Beli Manastir je upravljao i raspolagao sa 162 stana ukupne površine 7 468 m², od kojih je 48 stanova površine 2 382 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, 61 stan površine 2 921 m² je dan u najam sa slobodno ugovorenim najamninom, 35 stanova površine 1 671 m² se bespravno koristi, a 18 stanova površine 674 m² su izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju gradskih stanova u najam. Za stanove koji se bespravno koriste u tijeku je poduzimanje aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika (socijalne kategorije) ili za iseljenje korisnika iz stanova, a za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Grad Beli Manastir je od 2012. do konca 2014. prodao dva građevinska zemljišta (od kojih se jedno zemljište nalazi u poslovnoj zoni) ukupne površine 2 089 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te za zemljište u poslovnoj zoni i u skladu s odredbama Odluke o osnivanju poslovne zone na području Grada. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012. i 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 118.200,00 kn. U navedenom razdoblju Grad je kupio tri građevinska zemljišta ukupne površine 2 778 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 93.320,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture (biciklističkih staza i novih prometnica) na temelju odluke gradonačelnika u skladu s odredbama Statuta Grada.

Koncem 2014. Grad Beli Manastir je raspolagao sa 1 185 079 m² građevinskog zemljišta. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Grad je koncem 2013., na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dao u zakup na rok tri godine ukupno 149 111 m² građevinskog zemljišta (poljoprivrednog zemljišta unutar građevinskog područja) za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 4.055,00 kn.

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

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

Koncem 2014. Grad Beli Manastir je imao 23 zaposlenika (19 u upravnim odjelima i četiri dužnosnika). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar upravnih odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Grad Beliše

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Beliše kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Grada je 69 km². Obuhvaća devet naselja s 10 825 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 175.186.357,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 32.058.947,00 kn ili 22,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 123.442.947,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 51.743.410,00 kn.

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

Tablica broj 10

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	6.860.910,00	6.660.910,00	7.347.651,00
2.	Građevinski objekti	39.307.923,00	38.012.373,00	70.375.347,00
3.	Imovina u pripremi	37.306.984,00	38.587.295,00	44.205.208,00
4.	Druga imovina	594.891,00	1.531.818,00	1.514.741,00
	Ukupno	84.089.908,00	84.792.396,00	123.442.947,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Belišća koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 702.488,00 kn ili 0,8 %, a koncem 2014. veća je za 38.650.551,00 kn ili 45,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 123.442.947,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 57,0 %, zemljište sa 6,0 %, druga imovina s 1,2 % i imovina u pripremi s 35,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na građevinske objekte čija je izgradnja u tijeku. Vrijednosno najznačajnija imovina u pripremi odnosi se na izgradnju sustava navodnjavanja u iznosu 36.055.002,00 kn te cesta i biciklističkih staza u iznosu 3.143.895,00 kn.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 56.488.031,00 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, najma stanova i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 8.302.315,00 kn, što čini 14,7% ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 11

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	861.137,00	7.712.541,00
2.	Zakup poslovnih prostora	318.190,00	325.386,00	344.069,00
3.	Najam stanova	244.559,00	228.636,00	242.705,00
4.	Prodaja zemljišta	87.829,00	298.010,00	3.000,00
	Ukupno	650.578,00	1.713.169,00	8.302.315,00

Grad Belišće je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 10.066.062,00 kn.

Prema podacima Grada Belišća, na koncem 2014. Grad raspolaže sa 65 poslovnih prostora, 187 stanova te 737 151 m² zemljišta.

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

Tablica broj 12

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Belišća 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	59	61	65
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	5 196	5 311	9 344
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	187	187	187
2.	Površina stanova u m ²	8 770	8 770	8 770
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	808 403	737 151	737 151

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 Belišća na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 7.347.651,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, stambenih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 70.375.347,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 52.849.534,00 kn ili 75,1 %, a na vrijednost stambenih objekata odnosi se 7.182.996,00 kn ili 10,2 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Belišća kao jedinice lokalne samouprave, na vrijednost stanova, na dio imovine koja je pripala Gradu na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Valpovo te na nekretnine koje je Grad primio po osnovi darovanja. U poslovnim knjigama nije evidentirana cjelokupna imovina (zemljište i građevinski objekti) koja je pripala Gradu na temelju sukcesije te druga imovina (zemljište, ranije izgrađene nerazvrstane ceste, groblja, javne površine i drugo) kojom Grad upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Osim navedenog, prema zemljišnoknjižnim izvacima pribavljenim tijekom obavljanja revizije u vlasništvu Grada je i značajan broj zemljišno knjižnih čestica (opisanih kao oranica, neplodno zemljište, park i drugo) koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Grad Belišće 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. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen.

Grad Belišće je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), osim za stanove čija je vrijednost iskazana u zbirnom iznosu, što nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. 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.

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

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad Belišće nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, a aktivnosti za njihovo donošenje započete su u 2015.

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

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

Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore. Odlukom je utvrđeno da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Grad Belišće i Republika Hrvatska odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno u vlasništvu Grada Belišća ili jedinice područne (regionalne) samouprave ako je to u cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez provođenja javnog natječaja nisu utvrđeni Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora.

Kupnja i prodaja nekretnina (poslovnih prostora), prodaja građevinskog zemljišta i darovanje nekretnina obavljano je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i darovati te način utvrđivanja početne prodajne cijene i kupovne cijene nekretnina.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Belišća te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i način utvrđivanja početnih cijena pri prodaji nekretnina, način utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina te uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Belišće je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 65 poslovnih prostora površine 9 344 m², 187 stanova površine 8 770 m² i 737 151 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 nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 987.645,00 kn, najma stanova u iznosu 715.900,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 8.573.678,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 388.839,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 10.109.505,00 kn.

Grad Belišće je od 2012. do 2014. na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodao fizičkim i pravnih osobama devet poslovnih prostora ukupne površine 1 283 m² uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu 3.306.200,00 kn te trgovačkom društvu u vlasništvu Grada nekretninu (u naravi zgrada, izgrađeno zemljište i gospodarsko dvorište) ukupne površine 13 584 m² uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu 5.084.450,00 kn. Početne prodajne cijene u javnim natječajima utvrđene su prema tržišnoj vrijednosti utvrđenoj elaboratima o procjeni vrijednosti nekretnina. Odluke o prodaji poslovnih prostora i nekretnine donijelo je gradsko vijeće, a navedenim odlukama nisu utvrđeni razlozi zbog kojih se poslovni prostori i nekretnina prodaju. Osim navedenog, Grad je u 2013. na temelju odluke gradskog vijeća i zaključenog ugovora prenio pravo vlasništva odnosno darovao nekretninu (vjerski objekt) u korist vjerske zajednice.

Grad Belišće je od 2012. do 2014. stjecao nekretnine na temelju zaključenih kupoprodajnih ugovora i ugovora o darovanju nekretnina. Na temelju zaključenog kupoprodajnog ugovora u 2014., Grad je od trgovačkog društva u vlasništvu Grada kupio nekretninu (zgradu gradske uprave) površine 804 m² i parkiralište. Kupoprodajna cijena za zgradu ugovorena je u iznosu 5.574.604,00 kn (na koju se obračunava porez na dodanu vrijednost), za komunalne priključke uz zgradu cijena je ugovorena u iznosu 141.250,00 kn i za parkiralište u iznosu 554.667,00 kn. Na temelju dva zaključena kupoprodajna ugovora u 2013. i 2014. Grad je od pravne osobe kupio nekretninu (kuća-upravna zgrada) površine 1 010 m² uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu 1.000.000,00 kn te nekretnine (livadu-kajak klub površine 6 688 m², kuću i dvor površine 551 m², zgradu s pripadajućim etažnim dijelovima površine 997 m², kuću-ribički dom površine 2 612 m², zgradu i dvor površine 2 688 m², dvor površine 1 679 m², omladinski dom površine 557 m² i zgradu i ekonomsko dvorište) uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu 3.000.000,00 kn.

Osim navedenog s istom pravnom osobom zaključeni su u 2014. dva ugovora o darovanju nekretnina prema kojima je pravna osoba darovala Gradu nekretninu (upravnu zgradu) površine 1 078 m² u vrijednosti 9.716.751,00 kn i nekretninu (kuća i dvor) površine 650 m² u vrijednosti 375.330,00 kn. Vrijednost darovanih nekretnina utvrđena je elaboratima o procjeni vrijednosti nekretnina. Odluke o kupovini nekretnina i stjecanju vlasništva na nekretninama darovanjem donijelo je gradsko vijeće, a navedenim odlukama nisu utvrđeni razlozi zbog kojih se nekretnine stječu, odnosno prije kupnje nekretnina nije napravljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine u odnosu na druge oblike (uzimanje u zakup, prenamjena odnosno korištenje vlastitog prostora, izgradnja) i nije sastavljena procjena rashoda potrebnih za dovođenje objekta u funkciju. Za vrijednost primljenih nekretnina po osnovi darovanja je u poslovnim knjigama povećana vrijednost nefinancijske imovine, dok prihodi i rashodi po osnovi donacije (darovanja) nekretnina nisu evidentirani u poslovnim knjigama. Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, za donacije nefinancijske imovine iskazuju se prihodi i rashodi.

Grad Belišće je koncem 2014. upravljao i raspolagalo sa 65 poslovnih prostora (od čega se 37 poslovnih prostora odnosi na garaže) ukupne površine 9 344 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 1 461 m² koristi Grad za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 149 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Grada uz plaćanje zakupnine, jedan poslovni prostor površine 487 m² koristi proračunski korisnik Grada bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 66 m² koristi pravna osoba u vlasništvu Republike Hrvatske uz plaćanje zakupnine, jedan poslovni prostor površine 984 m² koristi tijelo državne uprave bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 153 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, tri poslovna prostora površine 825 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, deset poslovnih prostora površine 625 m² i 37 garaža površine 326 m² dano je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu, a četiri poslovna prostora površine 4 268 m² se ne koriste (od kojih je za jedan poslovni prostor u 2014. objavljen javni natječaj za davanje u zakup na koji nije bilo ponuda, a za druga tri poslovna prostora se provode aktivnosti za privođenje prostora namjeni odnosno obavljaju se radovi na rekonstrukciji objekata).

Tri poslovna prostora dana su na korištenje udrugama na temelju zaključenih sporazuma o osiguranju poslovnih prostora za potrebe razvojnih projekata financiranih iz europskih fondova te ugovora o suradnji u provedbi projekata prema kojima se Grad obvezao, kao partner u provedbi projekata, osigurati prostorije za provođenje projekata.

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 Belišće je dao u zakup pravnoj osobi u vlasništvu Republike Hrvatske i trgovačkom društvu u vlasništvu Grada dva poslovna prostora ukupne površine 215 m². Ugovori o zakupu poslovnih prostora zaključeni su u 2008. i 2014., a mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu 3.756,00 kn. Jedan poslovni prostor površine 487 m² dan je na korištenje proračunskom korisniku Grada, bez plaćanja zakupnine i zaključenog ugovora o zakupu kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze, a jedan poslovni prostor površine 984 m² dan je u zakup na temelju zaključenog ugovora tijelu državne uprave bez plaćanja zakupnine.

Deset poslovnih prostora površine 625 m² dano je u zakup fizičkim i pravnim osobama uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 13.489,00 kn, a 37 poslovnih prostora (garaža) dano je u zakup fizičkim osobama uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.593,00 kn. Od ukupnog broja navedenih poslovnih prostora u zakup je dano od 2012. do konca 2014. sedam poslovnih prostora i tri garaže, a drugi poslovni prostori dani su u zakup u ranijim godinama. Davanje poslovnih prostora i garaža u zakup od 2012. do konca 2014. obavljeno je putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora.

Šest poslovnih prostora površine 153 m² dana su koncem 2014. na korištenje političkim strankama uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.054,00 kn. Poslovni prostori dani su na korištenje političkim strankama na temelju zaključenih ugovora i odluke gradskog vijeća do okončanja provedbe postupka javnog natječaja o davanju u zakup poslovnih prostora određenih za rad političkih stranaka. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Koncem 2014. Grad Belišće je upravljao i raspolagao sa 187 stanova ukupne površine 8 770 m² koji su dani u najam zaštićenim najmoprimcima u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju stanova u najam.

Grad Belišće je od 2012. do konca 2014. prodao pet građevinskih zemljišta ukupne površine 11 850 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u 2012. i 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 379.629,00 kn. Osim navedenog, Grad je na temelju odredbi članka 391. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, bez provedenog javnog natječaja prenio u vlasništvo fizičke osobe zemljište površine 18 m² u svrhu ispravka međe. Ugovor o prijenosu vlasništva zaključen je u 2014. u vrijednosti 2.700,00 kn.

Koncem 2014. Grad Belišće je raspolagao sa 737 151 m² građevinskog zemljišta, od čega se na izgrađeno zemljište odnosi 285 994 m², a na neizgrađeno građevinsko zemljište odnosi se 451 157 m². Grad nema podatke o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad upravlja i raspoložbe 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, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo) te se predlaže prije kupnje nekretnina obaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Grada.

Pri prodaji nekretnina predlaže se utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina. Predlaže se u poslovnim knjigama za donacije nefinancijske imovine iskazati prihode i rashode u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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

Koncem 2014. Grad Belišće je imao 22 zaposlenika (16 u upravnim odjelima, dva dužnosnika i četiri zaposlenika na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju tri zaposlenika unutar više upravnih odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Grad Donji Miholjac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Donji Miholjac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Grada je 134,63 km². Obuhvaća sedam naselja s 9 491 stanovnikom.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 227.263.823,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.392.731,00 kn ili 2,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 166.476.534,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 60.787.289,00 kn.

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

Tablica broj 13

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Donjeg Miholjca
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)	29.231.207,00	28.531.272,00	28.294.368,00
2.	Građevinski objekti	135.297.846,00	140.102.172,00	133.379.875,00
3.	Imovina u pripremi	1.522.636,00	1.737.237,00	1.772.472,00
4.	Druga imovina	2.634.974,00	2.734.897,00	3.029.819,00
	Ukupno	168.686.663,00	173.105.578,00	166.476.534,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Donjeg Miholjca koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.418.915,00 kn ili 2,6 %, a koncem 2014. manja je za 6.629.044,00 kn ili 3,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 166.476.534,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 80,1 %, zemljište sa 17,0 %, druga imovina s 1,8 % i imovina u pripremi s 1,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na građevinske objekte čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 20.709.029,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta, najma stanova te prodaje stanova i zemljišta,) ostvareni su u iznosu 500.279,00 kn, što čini 2,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 14

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	2.089.881,00	0,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	209.813,00	250.559,00	173.340,00
3.	Prodaja stanova	9.798,00	11.122,00	13.881,00
4.	Najam stanova	39.119,00	17.979,00	12.421,00
5.	Prodaja zemljišta	119.087,00	994.445,00	236.904,00
6.	Zakup zemljišta	13.883,00	26.723,00	63.733,00
	Ukupno	2.481.581,00	1.300.828,00	500.279,00

Grad Donji Miholjac je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 4.282.688,00 kn.

Prema podacima Grada Donjeg Miholjca, koncem 2014. Grad raspolaže sa 70 poslovnih prostora, 12 stanova te 629 104 m² zemljišta.

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

Tablica broj 15

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Donjeg Miholjca 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	70	70	70
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	7 433	7 433	7 433
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	12	12	12
2.	Površina stanova u m ²	590	590	590
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	685 806	648 404	629 104

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 Donjeg Miholjca na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 28.294.368,00 kn te građevinskih objekata u iznosu 133.379.875,00 kn. Od ukupne vrijednosti zemljišta, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, na vrijednost građevinskog zemljišta se odnosi 14.345.118,00 kn ili 50,7 % a na vrijednost drugih zemljišta (groblja, parkova, odlagališta otpada i drugo) se odnosi 13.949.250,00 kn ili 49,3 %. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata na vrijednost uredskih objekata se odnosi 64.866.285,00 kn ili 48,6 %, nerazvrstanih cesta 24.169.089,00 kn ili 18,1 %, zgrada kulturnih institucija (muzeji, knjižnica, kino i slično) 8.710.434,00 kn ili 6,5 %, sportske dvorane i rekreacijske objekte (sportske dvorane i sportska igrališta, dječja igrališta i drugo) 7.886.910,00 kn ili 5,9 %, druge poslovne objekte (mrtvačnice, društvene domove, vatrogasne domove i slično) 7.146.536,00 kn ili 5,4 %, stanove za socijalne skupine građana i druge stambene objekte 4.482.239,00 kn ili 3,4 % javna dobra (putovi i kanali) 1.793.034,00 kn ili 1,4 %, nogostupe i slične prometne objekte 1.221.167,00 kn ili 0,9 % te na druge građevinske objekte 13.104.181,00 kn ili 9,8 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Donjeg Miholjca kao jedinice lokalne samouprave te na imovinu koja je u poslovnim knjigama evidentirana u ranijim godinama na temelju obavljene interne procjene i koja se odnosi na imovinu koja je pripala Gradu na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Donji Miholjac (zemljište, stanovi i druga imovina) i na imovinu (nerazvrstane ceste, groblja, javne površine i drugo) kojom u skladu sa zakonima i drugim propisima upravlja i raspolaže Grad.

Grad Donji Miholjac je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

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

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi registar imovine Grada Donji Miholjac 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).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Grad Donji Miholjac je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam, građevinsko zemljište u zakup te je prodavao poslovne prostore, građevinsko zemljište u industrijskoj zoni i poljoprivredno zemljište u vlasništvu Grada.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem u utvrđeni su i internim aktima Grada Donjeg Miholjca odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odlukom o davanju u najam stanova, Odlukom o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog i poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Grada i Odlukom o uvjetima prodaje građevinskog zemljišta te pojedinačnim odlukama gradonačelnika odnosno gradskog vijeća.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeni su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup i prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada, zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika i druge odredbe. Odlukom je propisan način utvrđivanja početne prodajne cijene pri prodaji poslovnog prostora putem javnog natječaja (tržišna cijena koju utvrđuje ovlašteni sudski vještak). Odlukom nije propisan način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine pri davanju u zakup poslovnog prostora putem javnog natječaja. Odlukom je utvrđeno da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Grad Belišće i Republika Hrvatska odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno u vlasništvu Grada Belišća ili jedinice područne (regionalne) samouprave ako je to u cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ugovor o zakupu poslovnog prostora skapa bez provođenja javnog natječaja nisu utvrđeni Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora.

Prodaja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Grada obavljena je na temelju pojedinačne odluke gradonačelnika. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se zemljište može prodavati te način utvrđivanja početne prodajne cijene.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Donjeg Miholjca te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri davanju u zakup poslovnih prostora i prodaje zemljišta putem javnog natječaja te uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Donji Miholjac je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 70 poslovnih prostora površine 7 433 m², 12 stanova površine 590 m² i 629 104 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 nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 633.712,00 kn, najma stanova u iznosu 69.519,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 104.339,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 2.089.881,00 kn, prodaje stanova (koji su prodani u ranijim godinama na obročnu otplatu) u iznosu 34.801,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.350.436,00 kn.

Grad Donji Miholjac je u 2012. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodao nekretninu odnosno etažni dio nekretnine (hala, skladišta, radionice i drugo) površine 1 955 m² uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu 1.905.000,00 kn te nekretninu odnosno etažni dio nekretnine (hala, skladište i drugo) površine 1 896 m² uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu 1.851.808,00 kn. Prema zaključenim kupoprodajnim ugovorima plaćanje je ugovoreno u roku 60 odnosno 90 dana od zaključenja ugovora. Ugovorena cijena za nekretninu površine 1 995 m² plaćena je u cijelosti, dok je za nekretninu površine 1 896 m² naplaćena jamčevina po provedenom javnom natječaju u iznosu 184.881,00 kn, a razlika do ugovorene kupoprodajne cijene u iznosu 1.666.927,00 kn nije naplaćena. Radi naplate potraživanja Grad je podnio tužbu nadležnom trgovačkom sudu. Prije prodaje nekretnina Grad nije utvrdio razloge prodaje.

Grad Donji Miholjac je koncem 2014. upravljao i raspolagalo sa 70 poslovnih prostora ukupne površine 7 433 m², od kojih šest poslovnih prostora površine 1 369 m² koristi Grad za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 235 m² koriste trgovačka društva većinskom vlasništvu Grada, jedan poslovni prostor površine 268 m² koristi proračunski korisnik Grada, 14 poslovnih prostora površine 1 500 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna, pet poslovnih prostora površine 143 m² koriste političke stranke, 26 poslovnih prostora površine 2 445 m² koriste udruge, osam poslovnih prostora površine 482 m² koriste drugi subjekti (fizičke i pravne osobe), a osam poslovnih prostora površine 991 m² se ne koristi (za navedene poslovne prostore poduzimane su u 2014. i početkom 2015 aktivnosti i za njihovo davanje u zakup putem javnog natječaja).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, dano je od 2012. do 2014. i ranijih godina putem javnog natječaja u zakup 13 poslovnih prostora ukupne površine 953 m² (od čega je šest poslovnih prostora dano u zakup fizičkim i pravnim osobama, tri poslovna prostora tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, dva poslovna prostora političkim strankama i dva poslovna prostora udrugama), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 25.409,00 kn.

Udrugama su dana na korištenje 23 poslovna prostora površine 2 266 m², političkim strankama tri poslovna prostora površine 94 m² i drugim subjektima (fizičkim i pravnim osobama) dva poslovna prostora površine 104 m², bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, a jednoj udruzi dan je na korištenje poslovni prostor površine 43 m² bez provedenog javnog natječaja i uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 257,00 kn.

Poslovni prostori dani su na korištenje udrugama i političkim strankama na temelju odluka gradonačelnika odnosno gradskog poglavarstva, a za dio prostora su i zaključeni ugovori o dodjeli na korištenje poslovnih prostora. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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 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 Donji Miholjac je na temelju zaključenog ugovora u 2004. dao u zakup na neodređeno vrijeme trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Grada jedan poslovni prostor površine 110 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 170 EUR plativo u kunskoj protuvrijednosti. Dva poslovna prostora površine 393 m² dana su na korištenje trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Grada i proračunskom korisniku Grada, bez plaćanja zakupnine i zaključenih ugovora o zakupu kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze, a 11 poslovnih prostora površine 1 110 m² dano je na korištenje tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna, bez plaćanja zakupnine (za dio navedenih prostora zaključeni su ugovori o zakupu). Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Koncem 2014. Grad Donji Miholjac je upravljao i raspolagao s 12 stanova ukupne površine 590 m², od kojih je osam stanova površine 395 m² dano u najam sa slobodno ugovorenim najamninom, dva stana površine 85 m² su dana u najam zaštićenim najmoprimcima, jedan stan površine 65,0 m² je prazan (navedeni stan je u 2015. dan u najam), a jedan stan površine 45 m² je u ruševnom stanju te nije uvjetan za davanje u najam. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju u najam stanova.

Grad Donji Miholjac je od 2012. do konca 2014. prodavao poljoprivredno zemljište u vlasništvu grada, građevinsko zemljište u industrijskoj zoni te zaključivao ugovore o pravu građenja na zemljištu u industrijskoj zoni. U navedenom razdoblju na temelju zaključenih kupoprodajnih ugovora prodano je poljoprivredno zemljište površine 10 169 m² uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu 22.101,00 kn, prodana su četiri građevinska zemljišta u industrijskoj zoni ukupne površine 62 083 m² uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu 1.203.589,00 kn te su zaključeni ugovori o pravu građenja na zemljištu u industrijskoj zoni ukupne površine 84 734 m². Prodaja poljoprivrednog zemljišta, zemljišta u industrijskoj zoni i zasnivanje prava građenja na zemljištu u industrijskoj zoni obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odredbama Odluke o uvjetima prodaje građevinskog zemljišta i pojedinačnim odlukama gradonačelnika o posebnim uvjetima za davanje prava građenja i prodaju građevinskog zemljišta u industrijskoj zoni te prodaji poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Grada. Objavljenim natječajima za prodaju zemljišta u industrijskoj zoni predviđeno je da se s odabranim ponuditeljima prije sklapanja kupoprodajnog ugovora, sklapa ugovor o pravu građenja kojim se utvrđuje obveza stjecatelja prava građenja da na građevinskom zemljištu izgradi poslovni objekt u predviđenom roku, a u slučaju da ne izgradi poslovni objekt dužan je Gradu vratiti građevinsko zemljište bez naknade te je dužan plaćati Gradu utvrđenu godišnju naknadu po m² zemljišta za pravo građenja. Osim navedenog, natječajima je utvrđeno da se ugovorom o pravu građenja utvrđuje kupoprodajna cijena zemljišta postignuta na javnom natječaju koja će biti predmet kupoprodajnog ugovora te da ugovor o pravu građenja ima značaj kupoprodajnog predugovora, ako se izvrše sve obveze predviđene navedenim ugovorom.

Koncem 2014. Grad Donji Miholjac je raspolagao sa 629 104 m² građevinskog zemljišta. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Grad je od 2012. do konca 2014., na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluke o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog i poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Grada dao u zakup na rok od tri do pet godine ukupno 30 473 m² građevinskog zemljišta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 72.681,00 kn.

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

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

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

Koncem 2014. Grad Donji Miholjac je imao 39 zaposlenika (21 u upravnim odjelima, dva dužnosnika i 16 na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar odsjeka za gospodarstvo, komunalno gospodarstvo i zaštitu okoliša, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Grad Đakovo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Đakovo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Grada je 170 km² i obuhvaća devet naselja s 27 745 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 312.432.167,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.418.772,00 kn ili 0,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 224.684.013,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 87.748.154,00 kn.

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

Tablica broj 16

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Đakova 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)	96.806.508,00	97.083.267,00	97.194.804,00
2.	Građevinski objekti	110.074.767,00	119.598.173,00	117.257.791,00
3.	Imovina u pripremi	11.257.444,00	4.460.689,00	4.743.059,00
4.	Druga imovina	5.534.350,00	5.884.800,00	5.488.359,00
	Ukupno	223.673.069,00	227.026.929,00	224.684.013,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Đakova koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.353.860,00 kn ili 1,5 %, a koncem 2014. manja je za 2.342.916,00 kn ili 1,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 224.684.013,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 52,2 %, zemljište sa 43,3 %, druga imovina s 2,4 % i imovina u pripremi 2,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi najvećim dijelom na radove u tijeku na gradskom trgu i sportsko-rekreacijskom centru.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 39.741.101,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma stanova i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 316.405,00 kn, što čini 0,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 17

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	514.088,00	345.159,00	251.611,00
2.	Najam stanova	6.659,00	6.273,00	9.120,00
3.	Prodaja zemljišta	684.946,00	438.334,00	55.674,00
	Ukupno	1.205.693,00	789.766,00	316.405,00

Grad Đakovo je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 2.311.864,00 kn.

Grad Đakovo je u 2012., 2013. i 2014. upravljao i raspolagao sa 42 poslovna prostora površine 3 882 m² i devet stanova površine 423 m². Grad nema podatke o površini zemljišta kojom upravlja i raspolaže.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između 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 Đakova na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 97.194.804,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 117.257.791,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 66.883.089,00 kn ili 57,0 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Đakova kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Đakovo te na stanove (čija je vrijednost utvrđena na temelju preuzetih podataka od bivšeg Fonda u stambenom i komunalnom gospodarstvu).

U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine (ranije izgrađene nerazvrstane ceste, javne površine i drugo) s kojom Grad upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati, a evidentirana su četiri stana površine 99 m² u vlasništvu Republike Hrvatske koja su izvan upotrebe i kojima Grad ne upravlja niti raspolaže. Grad nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Grad Đakovo je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi u financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obavljen 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.

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

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

U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). 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 do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Đakova odnosno Odlukom o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada, Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisani su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore. Odlukom nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Đakova, 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 internim aktom utvrditi uvjete, mjerila, postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Đakovo je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 42 poslovna prostora površine 3 882 m² i devet stanova površine 423 m², a nema podatke o površini zemljišta kojom upravlja i raspolaže. 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. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.110.858,00 kn, najma stanova u iznosu 22.052,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.178.954,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 264.818,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Grad Đakovo koncem 2014. upravlja i raspolaže, dva poslovna prostora površine 906 m² koristi Grad za svoje potrebe, sedam poslovnih prostora površine 1 487 m² koriste trgovačka društva u većinskom vlasništvu Grada uz plaćanje zakupnine, a dva poslovna prostora površine 43 m² bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 220 m² koristi proračunski korisnik uz plaćanje zakupnine, dva poslovna prostora površine 325 m² koristi trgovačko društvo u državnom vlasništvu uz plaćanje zakupnine, šest poslovnih prostora površine 202 m² dano je političkim strankama putem javnog natječaja uz ugovorenu zakupninu, pet poslovnih prostora površine 237 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, 13 poslovnih prostora površine 444 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor (garaža) površine 18 m² je prazan i planira se dati u zakup.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu 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 Đakovo je 13 poslovnih prostora površine 2 032 m² dao na korištenje trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada, trgovačkom društvu državnom vlasništvu i proračunskom korisniku, na temelju zaključenih ugovora i uz plaćanje zakupnine, a dva poslovna prostora površine 43 m² trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Grada, na temelju zaključenog ugovora i bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za navedene prostore plaćaju korisnici prostora.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, dano je u 2014. i 2013. te u ranijim godinama 19 poslovnih prostora ukupne površine 646 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 10.822,00 kn.

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

Koncem 2014. Grad Đakovo je upravljao i raspolagao s devet stanova ukupne površine 423 m² od kojih su četiri stana površine 231 m² dana u najam zaštićenim najmoprimcima, tri stana površine 100 m² su dana u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, a dva stana površine 92 m² su izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada. Za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Grad Đakovo je od 2012. do 2014. na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu grada prodao nekretnine (zemljište) ukupne površine 5 724 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012. i 2014., a kupoprodajna cijena je ugovorena u ukupnom iznosu 295.714,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni i prihodi od prodaje zemljišta iz ranijih godina u iznosu 883.240,00 kn. U navedenom razdoblju Grad je stekao nagodbama zemljište ukupne površine 3 723 m² u vrijednosti 264.818,00 kn, a zemljište je nabavljeno za potrebe izgradnje komunalne i prometne infrastrukture.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu imovine s kojima Grad upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici imovine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za 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

Koncem 2014. Grad Đakovo je imao 73 zaposlenika (37 u upravnim odjelima, jednog dužnosnika i 35 na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar upravnih odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Grad Našice

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Našice kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Grada je 203 km² i obuhvaća 19 naselja s 16 224 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 179.431.070,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 17.201.160,00 kn ili 10,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 104.632.531,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 74.798.539,00 kn.

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

Tablica broj 18

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Našica 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)	17.045.016,00	18.119.868,00	23.185.406,00
2.	Građevinski objekti	58.389.484,00	58.543.578,00	71.432.029,00
3.	Imovina u pripremi	7.381.670,00	5.594.720,00	6.772.912,00
4.	Druga imovina	3.225.192,00	3.281.893,00	3.242.184,00
	Ukupno	86.041.362,00	85.540.059,00	104.632.531,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Našica koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 501.303,00 kn ili 0,6 %, a koncem 2014. veća je za 19.092.472,00 kn ili 22,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 104.632.531,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 68,3 %, zemljište s 22,2 %, imovina u pripremi sa 6,5 % i druga imovina s 3,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi odnosi se na građevinske objekte (ceste, nogostupe, reciklažna dvorišta, odlagalište, mrtvačnice, javnu rasvjetu i društvene domove) čija je izgradnja u tijeku i koji do konca 2014. nisu stavljeni u funkciju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 40.800.533,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma stanova i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 1.275.381,00 kn, što čini 3,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 19 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Našica za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 19

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

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	219.011,00	247.344,00	209.895,00
2.	Najam stanova	80.196,00	66.166,00	80.196,00
3.	Prodaja zemljišta	380.689,00	165.571,00	985.290,00
	Ukupno	679.896,00	479.081,00	1.275.381,00

Grad Našice je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 2.434.358,00 kn.

Prema podacima Grada Našica, koncem 2014. Grad raspolaže s 37 poslovnih prostora, 45 stanova te 404 007 m² zemljišta.

U tablici broj 20 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Našica.

Tablica broj 20

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Našica 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	36	37	37
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 700	2 799	2 799
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	65	46	45
2.	Površina stanova u m ²	2 717	1 829	1 769
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	114 312	410 707	404 007

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 Našica koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 23.185.406,00 kn te građevinskih objekata u iznosu 71.432.029,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata u iznosu 71.432.029,00 kn, na vrijednost stambenih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama odnosi 2.061.284,00 kn ili 2,9 %, poslovnih objekata 24.517.311,00 kn ili 34,3 %, cesta i drugih prometnih objekata 24.096.202,00 kn ili 33,7 % te ostalih građevinskih objekata (društvenih i mjesnih domova, vatrogasnih domova, svlačionica, mrtvačnica, kapelica i drugo) 20.757.232,00 kn ili 29,1 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se dijelom odnosi na procijenjenu vrijednost imovine koju je Grad stekao po raznim osnovama (sukcesijom bivše Općine Našice te na temelju posebnih propisa) te dijelom na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave. Iskazana vrijednost je dijelom utvrđena na temelju podataka o vrijednosti imovine preuzetoj od pravnih subjekata koji su ranije upravljali navedenom imovinom, dijelom na temelju procjene internog povjerenstva obavljene usporednom metodom u kojoj su korištene dostupne informacije o vrijednosti imovine s tržišta, od Porezne uprave i slično (zemljište), a dijelom po nabavnoj vrijednosti (za nabavljene i izgrađene nekretnine od konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave). U poslovnim knjigama nije evidentirana sva imovina s kojom bi Grad u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati (dio zemljišta, cesta i parkirališta, groblja, javnih površina i druge imovine), a evidentiran je dio nekretnina koje nisu u vlasništvu Grada i kojima Grad ne upravlja i ne raspoložuje (kapelice, vatrogasni domovi) te Grad Našice nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspoložuje odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju u poslovnim knjigama cjelokupne imovine s kojom bi Grad u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati, započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen.

Grad Našice provodi aktivnosti na legalizaciji nelegalno izgrađenih objekata (mjesnih domova, sportskih objekata i mrtvačnica) i na usklađenju posjedovnog i zemljišnoknjižnog stanja, a u tijeku je ustrojavanje evidencija (popisa) nerazvrstanih cesta i javne rasvjete te dopunjavanje postojećih evidencija za stambeni i poslovni prostor te građevinsko zemljište. Aktivnosti za ispravne upise vlasništva na nekretninama provode se kontinuirano, a nakon upisa vlasništva obavlja se interna procjena vrijednosti te se imovina evidentira u poslovnim knjigama.

Grad Našice je u 2010. imenovao povjerenstvo za provedbu postupka popisa i evidencije nefinancijske imovine koje obavlja procjenu vrijednosti imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama te novu procjenu vrijednosti za imovinu koja je u poslovnim knjigama evidentirana s nerealnom vrijednošću. Na prijedlog povjerenstva, u poslovnim knjigama koncem 2014. je evidentirano 26 građevinskih objekata koji ranije nisu bili evidentirani u poslovnim knjigama (većinom mjesni domovi i mrtvačnice), a za osam objekata koji su u poslovnim knjigama bili evidentirani po nerealno niskoj vrijednosti (tri mjesna doma, dva vatrogasna doma, jedna mrtvačnica i dva druga građevinska objekta koji su u poslovnim knjigama bili evidentirani u vrijednosti 312.390,00 kn) obavljena je nova procjena vrijednosti. Ukupna vrijednost ove imovine procijenjena je u iznosu 14.795.200,00 kn, a razlika između procijenjene vrijednosti i ranije evidentirane vrijednosti u iznosu 14.482.810,00 kn evidentirana je u poslovnim knjigama u okviru računa imovine i izvora vlasništva.

U rješavanju imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama koje su prema zakonima i drugim propisima u vlasništvu Grada (grobља, mrtvačnice) Grad Našice je od trgovačkih društava u vlasništvu Grada i od fizičkih osoba (građana) primao na dar nekretnine. Gradu Našicama su u 2014. na temelju darovnog ugovora zaključenog s trgovačkim društvom u većinskom vlasništvu Grada darovane nekretnine (šest katastarskih čestica u katastarskoj općini Našice ukupne površine 73 421 m²) koje se odnose na zemljište i pripadajuće građevinske objekte na gradskom sajmištu i groblju. Prema procjeni internog povjerenstva, procijenjena vrijednost zemljišta iznosi 4.573.340,00 kn i zgrada (kućica s vatom, skladište, boks i mrtvačnica) 1.489.357,00 kn. Na temelju darovnog ugovora zaključenog s trgovačkim društvom u vlasništvu Grada, Gradu su u 2014. darovane i nekretnine (sedam katastarskih čestica u katastarskoj općini Našice ukupne površine 10 493 m²) koje se odnose na zemljište uz gradsko groblje. Prema procjeni internog povjerenstva, procijenjena vrijednost zemljišta iznosi 757.736,00 kn. Gradu Našice je u razdoblju od 2012. do 2014. na temelju darovnih ugovora zaključenih s pet fizičkih osoba i jednim trgovačkim društvom u privatnom vlasništvu, darovano više zemljišnoknjižnih čestica ili suvlasničkih dijelova vlasništva na pojedinim zemljišnoknjižnim česticama za potrebe formiranja parcela za javne površine odnosno rekonstrukciju cesta, a prema zaključenim ugovorima o darovanju vrijednost primljenih čestica utvrđena je u iznosu 125.311,00 kn. Primljena imovina evidentirana je u poslovnim knjigama u okviru računa imovine (zemljišta i građevinskih objekata) i izvora vlasništva te u okviru prihoda od kapitalnih donacija i rashoda za nabavu nefinancijske imovine.

Grad Našice je u 2014. na temelju odluke gradskog vijeća donesene u skladu s odredbom članka 23. stavak 3. Zakona o vodama (Narodne novine 153/09, 130/11, 56/13 i 14/14) i ugovora o prijenosu vlasništva komunalnih vodnih građevina bez naknade, zaključenog s trgovačkim društvom u većinskom vlasništvu Grada (isporučitelj vodnih usluga), prenio vlasništvo na komunalnim vodnim građevinama javne vodoopskrbne mreže i mreže javne odvodnje po knjigovodstvenoj vrijednosti na dan 31. prosinca 2013.

Ukupna vrijednost prenesene imovine iznosila je 1.168.991,00 kn i evidentirana je u poslovnim knjigama kao smanjenje vrijednosti imovine (građevinskih objekata) i izvora vlasništva te u okviru prihoda i rashoda (prihoda od prodaje ostalih građevinskih objekata i kapitalnih pomoći trgovačkim društvima u javnom sektoru).

Grad Našice vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj), a analitičke knjigovodstvene evidencije su ustrojene za sve stavke nefinancijske imovine koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički. Ustrojene su 43 analitičke evidencije od kojih se tri odnose na zemljište (poljoprivredno, građevinsko i ostala zemljišta), jedna na ostalu nematerijalnu imovinu, tri na stambene objekte, četiri na poslovne objekte, sedam na ceste i druge prometne i objekte komunalne infrastrukture te sedam na imovinu u pripremi, a 18 analitičkih evidencija se odnosi na drugu imovinu (opremu i sitan inventar, prijevozna sredstva, ulaganja u računalne programe i drugu nematerijalnu proizvedenu imovinu). U deset analitičkih evidencija koje se odnose na zemljište te stambene i poslovne objekte, evidentirano je 177 inventurnih brojeva, koji se kod stambenih i poslovnih objekata većim dijelom mogu prepoznati kao pojedinačne nekretnine (neizgrađene i izgrađene zemljišnoknjižne čestice koje su i u katastru i u zemljišnim knjigama evidentirane kao posebne jedinice ili kao etažirani dijelovi zgrada), a kod zemljišta su u većem broju slučajeva u okviru jednog inventurnog broja evidentirane razne katastarske čestice.

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

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišnoknjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Grad Našice do konca 2014. nije ustrojio registar imovine, a u tijeku je postupak nabave programske aplikacije za vođenje registra imovine.

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i stanovima utvrđeni su i internim aktima Grada Našica odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Našica, Odlukom o davanju gradskih stanova u najam te Odlukom o raspisivanju otvorenog javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta u Industrijskoj zoni u Našicama.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Našica propisani su uvjeti i postupak davanja u zakup te kupoprodaja poslovnog prostora sadašnjem zakupniku, određena su tijela za provođenje natječaja te način sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora. Odlukom je utvrđena i početna cijena zakupa poslovnog prostora (po zonama ovisno o lokaciji, predviđenoj namjeni, površini i opremljenosti) te način određivanja tržišne vrijednosti poslovnih prostora u slučajevima prodaje poslovnog prostora sadašnjem zakupniku. Odlukom nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

Kupnja poslovnih prostora te kupnja i prodaja građevinskog zemljišta obavljana je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati te način utvrđivanja početne prodajne cijene i kupovne cijene nekretnina.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Našice te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se donijeti interne akte kojima treba utvrditi sve načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom, uključujući i uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja. Predlaže se internim aktima utvrditi i način utvrđivanja početne prodajne cijene i kupovne cijene pri prodaji i kupnji nekretnina.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Našice je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 37 poslovnih prostora površine 2 799 m², 45 stanova površine 2 104 m² i 404 007 m² građevinskog zemljišta. Grad Našice nije zasebnim aktom utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim za građevinsko zemljište u Industrijskoj zoni u Našicama za koje je prema otvorenom javnom natječaju iz 2014. predviđena prodaja zemljišta) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina (posredno je moguće iz analitičke evidencije potraživanja utvrditi prihode po jedinici nekretnine za poslovne prostore koji su dani u zakup te za stanove dane u najam, a za dio nekretnina se u okviru glavne knjige vode podaci o režijskim troškovima te troškovima održavanja po pojedinim građevinskim objektima).

Grad ne raspolaže ni računalnim programima koji bi omogućavali sustavno vođenje podataka o prihodima i rashodima po jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 676.250,00 kn, najma stanova u iznosu 226.558,00 kn i od prodaje zemljišta u iznosu 1.531.550,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za kupnju poslovnih prostora u iznosu 133.368,00 kn te rashodi za nabavu građevinskog zemljišta u iznosu 648.041,00 kn.

Grad Našice od 2012. do 2014. nije prodavao poslovne prostore, a u 2013. je kupio poslovni prostor ukupne površine 98,92 m² (u naravi prizemlje neetažirane zgrade društvenog doma u naselju Gradac Našički). Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je s trgovačkim društvom u studenome 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 133.368,00 kn. Kupnja poslovnog prostora je obavljena na temelju zaključka gradonačelnika, u postupku uređivanja imovinsko-pravnih odnosa s trgovačkim društvom u privatnom vlasništvu (trgovačko društvo je bilo vanknjižni vlasnik poslovnog prostora). Prema elaboratu o procjeni vrijednosti nekretnine, koju je obavio stalni sudski vještak građevinske struke (naručitelj izrade elaborata je bilo trgovačko društvo), tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je u iznosu 37.264 EUR ili 267.151,00 kn, a kupoprodajna cijena je u postupku nagodbe s trgovačkim društvom ugovorena u iznosu 17.500 EUR odnosno 133.368,00 kn.

Koncem 2014. Grad Našice je upravljao i raspolagao s 37 poslovnih prostora površine 2 799 m² (smještenih u 22 građevine unutar kojih postoji veći broj poslovnih prostorija koje ne predstavljaju zasebne uporabne cjeline, odnosno građevine nisu etažirane, ali pojedini dijelovi zgrada mogu biti predmet ugovora o korištenju, odnosno zakupu), od kojih jedan poslovni prostor površine 621 m² koristi Grad za potrebe rada gradske uprave, dva poslovna prostora površine 83 m² koriste trgovačka društva u većinskom vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine, osam poslovnih prostora površine 854 m² koriste tijela državne uprave, četiri poslovna prostora površine 168 m² dana su u zakup političkim strankama uz plaćanje zakupnine, devet poslovnih prostora površine 354 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 404 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a osam poslovnih prostora površine 315 m² je prazno (jer su neuvjetni, a i nije bilo zainteresiranih za zakup).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Našica, pet poslovnih prostora površine 404 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja (za dva poslovna prostora ugovori su zaključeni u 2012., za dva u 2014., a za jedan u 2010.) i uz ugovorenu zakupninu. Četiri poslovna prostora površine 168 m² dana su u zakup političkim strankama uz plaćanje zakupnine na temelju javnog natječaja provedenog u 2013.

Dva poslovna prostora površine 83 m² koriste na temelju zaključka gradonačelnika i ugovora o privremenom korištenju poslovnih prostora, zaključenih u ranijim godinama, trgovačka društva u većinskom vlasništvu Grada bez plaćanja zakupnine. Od osam poslovnih prostora površine 854 m² koje koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna, pet poslovnih prostora površine 389 m² je dano u zakup bez provođenja javnog natječaja uz plaćanje zakupnine (zakupnina je ugovorena izravnom pogodbom), a tri poslovna prostora površine 389 m² je dano na korištenje bez plaćanja zakupnine (ugovori su zaključeni samo za plaćanje zajedničkih materijalnih troškova).

Devet poslovnih prostora površine 354 m² koriste udruge na temelju zaključka gradonačelnika i ugovora o privremenom korištenju poslovnog prostora bez plaćanja zakupnine. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

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

Grad Našice je početkom 2012. upravljao i raspolagao sa 68 stanova. U razdoblju od 2012. do 2014. na 19 stanova je pravomoćno utvrđeno vlasništvo Republike Hrvatske, dva stana su temeljem pravomoćnih rješenja vraćena podnositeljima zahtjeva za povrat nacionalizirane imovine, a na dva stana je pravomoćno utvrđeno vlasništvo drugih osoba.

Koncem 2014. Grad Našice je raspolagao sa 45 stanova površine 1 769 m² od čega 36 stanova površine 1 553 m² koriste zaštićeni najmoprimci, a 9 stanova površine 216 m² je prazno jer je neuvjetno te nisu u uporabi. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavljano je u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju gradskih stanova u najam.

Grad Našice je početkom 2012. u evidenciji imao 115 426 m² građevinskog zemljišta, a koncem 2014. je evidentirano 404 007 m² građevinskog zemljišta od čega je 194 133 m² namijenjeno potrebama Grada, a 209 874 m² nije namijenjeno potrebama Grada. Iskazano povećanje površine najvećim dijelom se odnosi na evidentiranje građevinskog zemljišta u Industrijskoj zoni u Našicama (u 2013. je evidentirano 299 478 m² neprodanog građevinskog zemljišta u zoni).

Grad Našice je od 2012. do konca 2014. prodavao građevinsko zemljište i građevinsko zemljište u Industrijskoj zoni u Našicama. U navedenom razdoblju ostvareni su prihodi od prodaje zemljišta u iznosu 1.531.550,00 kn od čega se prihode od prodaje građevinskog zemljišta na temelju javnog natječaja odnosi 903.643,00 kn, od prodaje zemljišta bez provođenja javnog natječaja 128.775,00 kn, od davanja nekretnine kao zamjenu za drugu nekretninu u postupku nagodbe prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje u iznosu 193.125,00 kn i od prodaje zemljišta u Industrijskoj zoni u Našicama 279.468,00 kn, a 26.539,00 ostvareno je od naplate potraživanja po ugovoru o prodaji zemljišta u industrijskoj zoni zaključenom u 2008.

Prodaja građevinskog zemljišta je obavljana na temelju javnog natječaja te neposrednom prodajom bez provođenja javnog natječaja u slučajevima kada se prodaje zemljište za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevne čestice u skladu s odredbom članka 391. stavak 3. točka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i u slučaju kada se nekretnina daje kao naknada za nekretninu koju se namjerava izvlástiti, u postupku nagodbe prije pokretanja postupka izvlaštenja, u skladu s odredbama članaka 20., 23. i 32. Zakona o izvlaštenju (Narodne novine 9/94, 35/94, 112/00, 114/01 i 79/06).

Prodaja zemljišta u Industrijskoj zoni u Našicama obavljena je na temelju otvorenog javnog natječaja objavljenog na mrežnoj stranici Grada Našice. Prodaja je obavljena na temelju odluka gradskog vijeća ili gradonačelnika u skladu s odredbama Statuta. Početna prodajna cijena pri raspisivanju javnih natječaja za prodaju građevinskog zemljišta i prodajna cijena u slučajevima prodaje bez javnog natječaja određena je na temelju procjene ovlaštenih vještaka ili na temelju interne procjene (u slučajevima kada se prodaju zemljišnoknjižne čestice manje vrijednosti i kada je trošak izrade elaborata nerazmjerni vrijednosti zemljišta), a početna prodajna cijena za zemljište u Industrijskoj zoni Našice utvrđena je na temelju interne procjene.

Grad Našice je od 2012. do 2014. kupovao građevinsko zemljište, a rashodi za nabavu građevinskog zemljišta izvršeni su u ukupnom iznosu 648.041,00 kn. Zemljište je kupovano na temelju zaključaka gradonačelnika radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za potrebe gradnje građevina, objekata i uređaja javne namjene (radi formiranja čestica za javno-prometne površine, sportska igrališta, gradnju oborinske kanalizacije, proširenje groblja i izgradnju mrtvačnice te sanaciju odlagališta). Kupovna cijena je određena na temelju procjene ovlaštenih vještaka ili internom procjenom u slučajevima kada su kupovane zemljišnoknjižne čestice manje vrijednosti.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup 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 provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad Našice upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Grad Našice je imao 33 zaposlenika (27 u upravnim odjelima i jednog dužnosnika te pet osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se prema odredbama Pravilnika o unutarnjem redu gradske uprave Grada Našica obavljaju unutar Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i zaštitu okoliša. Pripremne i provedbene postupke upravljanja i raspolaganja imovinom obavlja osam zaposlenika, a kontrolu navedenih poslova obavljaju dvije odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Grad Osijek

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Osijek kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Grada je 170 km² i obuhvaća jedanaest naselja (od kojih tri naselja pripadaju prvoj skupini područja posebne državne skrbi) sa 108 048 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 3.071.753.220,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 31.933.635,00 kn ili 1,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 2.422.556.862,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 649.196.358,00 kn.

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

Tablica broj 21

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Osijeka 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)	220.365.931,00	356.506.606,00	457.706.161,00
2.	Građevinski objekti	1.876.336.693,00	1.985.363.839,00	1.937.162.891,00
3.	Imovina u pripremi	10.927.625,00	5.723.559,00	10.748.564,00
4.	Druga imovina	16.973.225,00	15.898.764,00	16.939.246,00
	Ukupno	2.124.603.474,00	2.363.492.768,00	2.422.556.862,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Osijeka koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 238.889.294,00 kn ili 11,2 %, a koncem 2014. veća je za 59.064.094,00 kn ili 2,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 2.422.556.862,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 80,0 %, zemljište s 18,9 %, druga imovina s 0,7 % i imovina u pripremi s 0,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu (urbanističke planove, studije prometa i koncesije naplate parkiranja, elaborate vezane za poduzetničke zone, sanaciju deponija i procjenu vrijednosti nekretnina te idejne arhitektonske projekte) i na postrojenja i opremu. Imovina u pripremi odnosi se na ulaganja u tijeku u nerazvrstane ceste, pješačke staze, nogostupe i trgove te na ulaganja u projekte energetske učinkovitosti (sufinancirane iz europskih fondova).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 418.614.649,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta, najma stanova te prodaje stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 13.370.481,00 kn, što čini 3,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 22 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Osijeka za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 22

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

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	11.389.804,00	9.839.765,00	10.019.940,00
2.	Prodaja stanova	1.319.515,00	1.156.921,00	810.575,00
3.	Najam stanova	2.076.792,00	2.012.765,00	1.900.782,00
4.	Prodaja zemljišta	7.643.211,00	1.604.255,00	554.462,00
5.	Zakup zemljišta	190.676,00	89.457,00	84.722,00
	Ukupno	22.619.998,00	14.703.163,00	13.370.481,00

Grad Osijek je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 50.693.642,00 kn.

Prema podacima Grada Osijeka, koncem 2014. Grad raspolaže s 385 poslovnih prostora i 915 stanova. Grad nema podatak o ukupnoj površini zemljišta kojom raspolaže.

U tablici broj 23 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova od 2012. do 2014. prema podacima Grada Osijeka.

Tablica broj 23

Broj i površina poslovnih prostora i stanova
Grada Osijeka 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	437	421	385
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	60 492	54 439	56 570
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	928	894	915
2.	Površina stanova u m ²	-	-	39 827

Grad Osijek koncem 2014. upravlja i raspolaže s 385 poslovnih prostora površine 56 570 m² (od čega se 21 poslovni prostor površine 9 553 m² odnosi na poslovne zgrade u kojima su smješteni gradski upravni odjeli i službe, mjesni odbori te javna vatrogasna postrojba, a 364 poslovna prostora površine 47 017 m² se odnosi na poslovne prostore kojima gospodari Odsjek za gospodarenje poslovnim prostorom i koji se najvećim dijelom daju u zakup) te 915 stanova površine 39 827 m². Grad nema podatak o površini zemljišta kojom raspolaže.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Grada Osijeka koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 457.706.161,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 1.937.162.181,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata u iznosu 1.937.162.891,00 kn, na vrijednost stambenih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama odnosi 92.293.508,00 kn ili 4,8 %, poslovnih objekata 808.780.182,00 kn ili 41,7 %, cesta i drugih prometnih objekata 869.566.446,00 kn ili 44,9 % te ostalih građevinskih objekata 166.522.755,00 kn ili 8,6 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata se dijelom odnosi na procijenjenu vrijednost imovine koju je Grad Osijek stekao po raznim osnovama (sukcesijom bivše Općine Osijek te na temelju posebnih propisa) te dijelom na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada kao jedinice lokalne samouprave. Iskazana vrijednost je dijelom utvrđena na temelju podataka o vrijednosti imovine preuzetoj od pravnih subjekata koji su ranije upravljali navedenom imovinom (podaci o vrijednosti stanova su preuzeti od ranijeg Fonda u stambenom i komunalnom gospodarstvu), dijelom na temelju procjene internog povjerenstva obavljene usporednom metodom u kojoj su korištene dostupne informacije o vrijednosti imovine s tržišta, od Porezne uprave i slično (zemljište), dijelom po nabavnoj vrijednosti (za nabavljene i izgrađene nekretnine od konstituiranja grada kao jedinice lokalne samouprave), a pojedine nekretnine (primjerice groblja) su evidentirane bez vrijednosti jer nije obavljena procjena ili nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Grad Osijek vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj), a analitičke knjigovodstvene evidencije su ustrojene za sve stavke nefinancijske imovine koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički, osim za imovinu u pripremi koja je u glavnoj knjizi iskazana u vrijednosti 10.748.564,00 kn.

Ustrojeno je 46 analitičkih evidencija od kojih se tri odnose na zemljište (poljoprivredno, građevinsko i ostala zemljišta), jedna na ostalu nematerijalnu imovinu, dvije na stambene objekte, deset na poslovne objekte, osam na ceste i druge prometne i objekte komunalne infrastrukture, a 22 analitičke evidencije se odnose na drugu imovinu (opremu i sitan inventar, prijevozna sredstva, ulaganja u računalne programe i drugu nematerijalnu proizvedenu imovinu). U 24 analitičke evidencije koje se odnose na zemljište i građevinske objekte evidentirano je 3 644 inventurnih brojeva, koji se većim dijelom mogu prepoznati kao pojedinačne nekretnine (neizgrađene i izgrađene zemljišnoknjižne čestice koje su i u katastru i u zemljišnim knjigama evidentirane kao posebne jedinice ili kao etažirani dijelovi zgrada). 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, a stanje u poslovnim knjigama je usklađeno sa stanjem utvrđenim popisom.

Grad Osijek većim dijelom ima 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 neovisno o pravnom statusu imovine (zemljišnoknjižno vlasništvo, druge pravne osnove korištenja, bez dokumentirane pravne osnove i slično). Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju u poslovnim knjigama cjelokupne imovine s kojom bi Grad Osijek u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati, započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Poslovni prostori i stanovi kojima Grad Osijek upravlja i raspolaže evidentirani su u poslovnim knjigama u cijelosti, dok dio ostale imovine (koji se pretežito odnosi na zemljište) nije u cijelosti evidentiran. Odsjek za imovinsko-pravne poslove provodi aktivnosti na provjeri podataka o imovini s kojom Grad Osijek upravlja i raspolaže, o stanju upisa u katastru i zemljišnim knjigama te provodi odgovarajuće postupke radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i usklađenja zemljišnoknjižnog i posjedovnog stanja nakon čega se promjene evidentiraju i u poslovnim knjigama. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen.

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 Osijek je u 2006. započeo aktivnosti na ustrojavanju registra imovine po metodologiji Projekta reforme lokalne samouprave model Upravljanje imovinom razvijenoj od strane The Urban Institute uz podršku USAID kao donatorske organizacije za razvoj. U 2007. je nabavljena programska aplikacija Registar imovine koja je trebala omogućiti sistematiziran pristup u vođenju svih podataka o nekretninama jedinica lokalne samouprave, učinkovito upravljanje i financijsku analizu. Pretpostavke za uspostavu registra imovine su bile sveobuhvatan popis imovine, sistematizacija prema potrebama Grada, procjena vrijednosti i prikupljanje financijskih podataka vezanih za upravljanje imovinom.

U implementaciji projekta prepoznato je 13 portfelja imovine (stanovi, poslovni prostori za potrebe gradskih službi i mjesne samouprave, poslovni prostori za tržišno raspolaganje, sportski objekti, obrazovne ustanove, javne ustanove, javni prostori, zemljišta, trgovačka društva, groblja, spomenici, domovi i komunalna infrastruktura za odvodnju) te je prema navedenoj klasifikaciji obavljen inicijalni unos podataka koji se odnosi na 6 637 jedinica imovine. Uneseni podaci prikupljeni su iz raznih izvora (katastar, zemljišne knjige, poslovne knjige i pomoćne evidencije, izlasci na teren, podaci od javnih institucija i trgovačkih društava u vlasništvu grada), a odnose se na naziv jedinice imovine i adresu, funkciju imovine, status vlasništva, način stjecanja, namjenu nekretnine, stanje nekretnine, vrstu nekretnine, vrstu prostora, djelatnost, zonu, broj korisnika, korisnu površinu, zemljišnoknjižnu površinu i foto elaborat jedinice imovine.

Zbog velikog broja jedinica imovine te tehničkih i drugih poteškoća pri ustrojavanju registra imovine (registar imovine nije programski povezan s knjigovodstvenim evidencijama te su primjerice podaci o vrijednosti imovine u analitičkoj evidenciji vođeni za cijelu nekretninu ili određenu investiciju prema ugovoru koji se odnosi na izgradnju i ceste i parkirališta i pješačke staze, a u registru imovine podaci se vode za etažirane dijelove nekretnine odnosno posebno za cestu te za pješačke staze i za parkirališta), Gradonačelnik Grada Osijeka je u veljači 2014. donio Odluku o osnivanju i imenovanju Povjerenstva za praćenje unosa imovine u Registar nekretnina Grada Osijeka.

Povjerenstvo je savjetodavno i stručno tijelo Gradonačelnika, a nadležnost povjerenstva je da Gradonačelniku daje prijedloge, mišljenja i stručna obrazloženja, predlaže mjere za efikasnije vođenje registra te koordinira rad upravnih tijela Grada radi prikupljanja i unosa podataka u registar. Podaci u aplikaciju registar imovine do konca 2014. uneseni su za portfelj stanova kojima gospodari Odsjek za stambeno gospodarstvo i koji su predviđeni za davanje u najam ili prodaju prema gradskim odlukama (koncem 2014. u evidenciji je 915 stanova) te za portfelj poslovnih prostora za tržišno raspolaganje kojima gospodari Odsjek za gospodarenje poslovnim prostorom (koncem 2014. u evidenciji su 364 poslovna prostora).

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje obavljati aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju u poslovnim knjigama cjelokupne imovine s kojom bi Grad Osijek u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige. Predlaže se nastavak aktivnosti na ustrojavanju registra imovine Grada Osijeka na način i s podacima propisanim za registar državne imovine.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Grad Osijek nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje. U srpnju 2013. Gradsko vijeće Grada Osijeka je donijelo Plan gospodarenja i stjecanja građevinskog zemljišta za razdoblje 2013. do 2016. kojim je za 190 katastarskih čestica u vlasništvu Grada Osijeka utvrđen način raspolaganja u trogodišnjem razdoblju (prodaja, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, davanje u zakup), a planirana je i kupovina 216 katastarskih čestica (potrebnih uglavnom za izgradnju cesta ili rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u vezi već izgrađenih cesta).

Grad Osijek je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam, građevinsko zemljište u zakup, prodavao stanove i građevinsko zemljište, kupovao građevinsko zemljište te uzimao u zakup poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskom zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Osijeka koje je donijelo gradsko vijeće, odnosno Odlukom o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Osijeka, Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora kojima gospodari i upravlja Grad Osijek, Rješenjem o utvrđivanju vrijednosti boda za izračun početne visine zakupnine, Odlukom o prodaji gradskih stanova, Odlukom o davanju gradskih stanova u najam, Odlukom o gospodarenju građevinskim zemljištem, Odlukom o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta na području Grada Osijeka, Odlukom o prodaji i sufinanciranju kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta mladoj obitelji radi izgradnje vlastitog stambenog objekta na području Grada Osijeka, Programom olakšica i poticaja razvoja gospodarstva Grada Osijeka za razdoblje od 2010. do 2014., Programom olakšica i poticaja investitorima u Industrijskoj zoni Nemetin i Gospodarskoj zoni Tenja, Planom gospodarenja i stjecanja građevinskog zemljišta za razdoblje 2013. do 2016. te godišnjim Programom uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju u Gradu Osijeku koji donosi gradsko vijeće za svaku kalendarsku godinu.

Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora kojima gospodari i upravlja Grad Osijek uređene su zone i djelatnosti po zonama koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, početna visina zakupnine, uvjeti i postupak natječaja, zasnivanje zakupa, održavanje i rekonstrukcija poslovnih prostora i prestanak zakupa. Odlukom nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

Uzimanje u zakup poslovnih prostora obavljano je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika u skladu s odredbama Statuta. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu uzimati u zakup te način utvrđivanja cijene zakupa.

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

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 Osijeka te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora kojima gospodari i upravlja Grad Osijek urediti i uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja. Predlaže se internim aktima urediti uvjete, postupke i mjerila po kojima se nekretnine mogu uzimati u zakup te način utvrđivanja cijene zakupa.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Osijek je koncem 2014. upravljao i raspolagao s 385 poslovnih prostora površine 56 570 m² (od čega se 21 poslovni prostor površine 9 553 m² odnosi na poslovne zgrade u kojima su smješteni gradski upravni odjeli i službe, mjesni odbori te javna vatrogasna postrojba, a 364 poslovna prostora površine 47 017 m² se odnosi na poslovne prostore kojima gospodari Odsjek za gospodarenje poslovnim prostorom i koji se najvećim dijelom daju u zakup), 915 stanova površine 39 827 m² i građevinskim zemljištem za koje nema potpune podatke o broju i površini katastarskih čestica. U analitičkoj evidenciji zemljišta (vode se tri zasebne analitičke evidencije zemljišta) evidentirano je kao poljoprivredno zemljište 107 jedinica nekretnina ukupne površine 1 639 595 m² u vrijednosti 139.365.575,00 kn (odnosi se na neizgrađeno građevinsko zemljište koje nije privedeno namjeni), 190 jedinica nekretnina kao građevinsko zemljište u vrijednosti 317.429.505,00 kn (za koje Grad Osijek nema potpune podatke o broju i površini katastarskih čestica) i 26 jedinica nekretnina kao ostalo zemljište (u naravi zemljišta na kojima se nalaze gradska groblja, za koje Grad Osijek nema potpune podatke o broju i površini katastarskih čestica) iskazane vrijednosti samo za šest jedinica nekretnina u ukupnom iznosu 911.081,00 kn (za 20 jedinica nekretnina do konca 2014. nije obavljena procjena vrijednosti).

Grad Osijek nije zasebnim aktom utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, a nekretnine su u okviru analitičke knjigovodstvene evidencije prema dosadašnjem načinu raspolaganja dijelom razvrstane prema uporabnim kategorijama (zasebne analitičke evidencije se vode za 21 poslovni prostor koji Grad koristi kao uredski prostor za svoje potrebe te za 364 poslovnih prostora kojima gospodari Odsjek za gospodarenje poslovnim prostorom i koji su namijenjeni za davanje u zakup i za 915 stanova kojima gospodari Odsjek za stambeno gospodarstvo i koji su namijenjeni za davanje u najam ili prodaju). Grad Osijek nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina (posredno je moguće iz analitičke evidencije potraživanja utvrditi prihode po jedinici nekretnine za poslovne prostore i građevinsko zemljište koji su dani u zakup te za stanove dane u najam), a ne raspolaže ni računalnim programima koji bi omogućavali sustavno vođenje podataka o prihodima i rashodima po jedinici nekretnine.

Grad Osijek je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 31.249.509,00 kn, najma stanova u iznosu 5.990.339,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 364.855,00 kn, prodaje stanova u iznosu 3.287.011,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 9.801.928,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 697.323,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 714.771,00 kn.

Grad Osijek od 2012. do 2014. nije prodavao i kupovao poslovne prostore, a iz evidencije su isknjižena 52 poslovna prostora na kojima je pravomoćno utvrđeno vlasništvo Republike Hrvatske ili su temeljem pravomoćnih rješenja vraćeni u vlasništvo podnositeljima zahtjeva za povrat nacionalizirane imovine.

Grad Osijek je od 2012. do 2014. i u ranijim godinama, na temelju javnog natječaja i u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora kojima gospodari i upravlja Grad Osijek, davao u zakup poslovne prostore. Obavljenom financijskom revizijom kojom su obuhvaćeni financijski izvještaji i poslovanje Grada Osijeka za 2012. i 2013. nisu utvrđene nepravilnosti pri davanju u zakup poslovnih prostora. U 2012. je provedeno osam natječaja i dano u zakup 59 poslovnih prostora, a u 2013. je provedeno pet natječaja i dano u zakup 39 poslovnih prostora. U 2014. je provedeno 5 natječaja i dana su u zakup 74 poslovna prostora.

Od ukupno 364 poslovna prostora ukupne površine 47 017 m² kojima koncem 2014. gospodari Odsjek za gospodarenje poslovnim prostorom, šest poslovnih prostora površine 518 m² koristi Grad Osijek za svoje potrebe, sedam poslovnih prostora površine 9 720 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada Osijeka i proračunski korisnici Grada Osijeka, osam poslovnih prostora površine 4 087 m² koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna, tri poslovna prostora površine 164 m² koriste političke stranke uz plaćanje zakupnine, 14 poslovnih prostora površine 7 626 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, 34 poslovna prostora površine 3 316 m² koriste udruge uz plaćanje zakupnine, u zakupu je bilo 225 poslovnih prostora površine 16 064 m², a 67 poslovnih prostora površine 5 522 m² je prazno. S obzirom na značajan broj praznih poslovnih prostora (u promatranom razdoblju zbog pada ukupne gospodarske aktivnosti interes za zakup poslovnih prostora je smanjen) te s ciljem iznajmljivanja svih praznih poslovnih prostora, na temelju rješenja gradonačelnika u 2013. i u 2014. je i značajno smanjena vrijednost boda za izračun početne cijene zakupnine na javnim natjecajima (od 10 do 50 % ovisno o djelatnostima koje se obavljaju u poslovnim prostorima).

Od sedam poslovnih prostora površine 9 720 m² koja koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada Osijeka i proračunski korisnici Grada Osijeka, jedan poslovni prostor površine 8 905 m² dan je na korištenje trgovačkom društvu (poduzetničkom inkubatoru), a tri poslovna prostora površine 344 m² su dana proračunskom korisniku (kazalištu) bez plaćanja zakupnine. Preostala tri poslovna prostora površine 471 m² dana su u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu Grada Osijeka na temelju javnog natječaja uz plaćanje zakupnine. Od osam poslovnih prostora površine 4 087 m² koje koriste tijela državne uprave i proračunski korisnici državnog proračuna, dva poslovna prostora površine 91 m² su dana u zakup bez provođenja javnog natječaja uz plaćanje zakupnine (zakupnina je rješenjem gradonačelnika određena u visini početne cijene zakupnine prema djelatnostima, utvrđene u Odluci o davanju u zakup poslovnih prostora kojima gospodari i upravlja Grad Osijek, odnosno u iznosu 20,40 kn/m²), a šest poslovnih prostora površine 3 996 m² je dano na korištenje bez naknade (ugovori su zaključeni do početka 2011. na neodređeno vrijeme). Od ukupno 48 poslovnih prostora površine 10 942 m² koje koriste udruge, 14 poslovnih prostora površine 7 626 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine (ugovori su zaključeni do 2011. na neodređeno vrijeme), a 34 poslovna prostora površine 3 316 m² je dano u zakup udrugama na temelju provedenog javnog natječaja uz plaćanje zakupnine. Za sve poslovne prostore zaključeni su ugovori o zakupu odnosno korištenju poslovnih prostora kojima su utvrđena međusobna prava i obveze.

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

Koncem 2014. Grad Osijek ima u zakupu tri uredska poslovna prostora površine 427 m², od kojih se jedan površine 276 m² koristi za potrebe Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje (ugovor o zakupu je zaključen u 2008. na neodređeno vrijeme nakon što je u nadležnost Grada Osijeka pripala provedba dokumenata prostornog uređenja i gradnje), jedan prostor površine 139 m² se koristi za potrebe Upravnog odjela za socijalnu skrb i zdravstvo, a jedan površine 12 m² za potrebe jednog mjesnog odbora. Uzimanje u zakup obavljano je na temelju rješenja gradonačelnika. Prilikom uzimanja u zakup poslovnih prostora obavljena je analiza u odnosu na potrebnu površinu te na visinu troškova zakupnine, ali ne i na mogućnost korištenja prostora u vlasništvu Grada Osijeka.

Grad Osijek od 2012. do 2014. nije kupovao stanove, a iz sredstava ostvarenih od prodaje stanova je gradio stanove za dodjeljivanje stanova u najam prema gradskoj listi za što je utrošeno 17.995.734,00 kn. Početkom 2012. Grad Osijek je u evidenciji imao 990 stanova. U razdoblju od 2012. do 2014. iz evidencije je isknjiženo 160 stanova na kojima je pravomoćno utvrđeno vlasništvo Republike Hrvatske ili su temeljem pravomoćnih rješenja vraćeni u vlasništvo podnositeljima zahtjeva za povrat nacionalizirane imovine, devet stanova je prodano na temelju Odluke o prodaji gradskih stanova, a tri stana su prodana na temelju sudskih presuda ranijim nositeljima stanarskog prava. U navedenom razdoblju u evidenciju je uvedeno 97 stanova od čega se šest stanova odnosi na ošasnu imovinu, a 91 stan se odnosi na stanove izgrađene iz sredstava ostvarenih od prodaje stanova. Prodaja stanova na temelju Odluke o prodaji gradskih stanova je obavljana na temelju javnog natječaja, a početna prodajna cijena za svaki stan je utvrđena na temelju elaborata procjene tržišne vrijednosti koji je izradio sudski vještak za građevinarstvo.

Koncem 2014. Grad je raspolagao s 915 stanova površine 39 827 m² od čega 260 stanova površine 12 317 m² koriste zaštićeni najamoprincipi, 502 stana površine 21 590 m² koriste najamoprincipi na temelju ugovora zaključenih prema odredbama Odluke o davanju u najam gradskih stanova, 53 stana površine 1 872 m² se bespravno koriste, a 100 stanova površine 4 048 m² je neuvjetno te nisu u uporabi.

Za dvanaest stanova koji se bespravno koriste u tijeku su postupci za iseljenje korisnika, a za 41 stan koji se bespravno koristi i za 100 stanova koji nisu u uporabi su neriješeni imovinsko-pravni odnosi (suvlasništvo grada i države ili fizičkih osoba, stanovi u postupku povrata podnositeljima zahtjeva za povrat nacionalizirane imovine). Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavljano je u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju u najam gradskih stanova.

Grad Osijek je od 2012. do konca 2014. davao u zakup neizgrađeno građevinsko zemljište te prodavao neizgrađeno građevinsko zemljište i građevinsko zemljište u gospodarskim zonama. Koncem 2014. u zakup za poljoprivredne svrhe je dano 56 čestica ukupne površine 73,22 ha, a ugovori o zakupu su zaključeni na temelju javnog natječaja u 2011., 2012. i 2013. u skladu s odredbama Odluke o davanju u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta na području Grada Osijeka.

Prodaja neizgrađenog građevinskog zemljišta i građevinskog zemljišta u gospodarskim zonama je obavljana u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i donesenim aktima. U razdoblju od 2012. do konca 2014. ostvareni su prihodi od prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 9.801.927,00 kn od čega se prihode od prodaje na temelju javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima odnosi 2.318.935,00 kn, od prodaje zemljišta na temelju javnog natječaja u skladu s Odlukom o prodaji i sufinanciranju kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta mladoj obitelji radi izgradnje vlastitog stambenog objekta na području Grada Osijeka 1.386.563,00 kn, od prodaje zemljišta u gospodarskim zonama u skladu s Programom olakšica i poticaja razvoja gospodarstva Grada Osijeka za razdoblje od 2010. do 2014. te Programom olakšica i poticaja investitorima u Industrijskoj zoni Nemetin i Gospodarskoj zoni Tenja 5.914.684,00 kn, a 181.745,00 kn je ostvareno od naplate potraživanja po ugovorima o prodaji zemljišta zaključenim u ranijim godinama.

Tijekom 2012. i 2013. Grad Osijek nije kupovao građevinsko zemljište, a u 2014. je za potrebe gradnje građevina, objekata i uređaja javne namjene (proširenje površina oko Aninog groblja) kupio zemljište površine 353 m² u vrijednosti 270.751,00 kn (kupnja je obavljena na temelju javno raspisanog poziva) te radi uređenja imovinsko-pravnih odnosa (u vezi sanacije odlagališta Nemetin) zemljište površine 16 165 m² za 440.330,00 kn (kupnja je obavljena na temelju procijenjene vrijednosti u iznosu 20,00 kn/m²).

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup 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 provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Grad Osijek upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada i drugo) te se predlaže pri uzimanju u zakup nekretnina obaviti analizu kojim bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se nekretnine uzimaju u zakup obavljati koristeći postojeću imovinu odnosno nekretnine Grada.

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

Koncem 2014. Grad Osijek je imao 266 zaposlenika (242 u upravnim odjelima i tri dužnosnika) te 21 osobu na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar više upravnih odjela i odsjeka. Građevinskim zemljištem upravlja Odsjek za imovinsko-pravne poslove u okviru Upravnog odjela za urbanizam i graditeljstvo, komunalno-stambeno gospodarstvo, promet i zaštitu okoliša te mjesnu samoupravu. Zemljištem u gospodarskim zonama upravlja Odsjek za gospodarstvo, turizam i poljoprivredu u okviru Upravnog odjela za projekte i programe Europske unije i gospodarstvo. Dijelom poslovnih prostora (koji se daju na korištenje ili u zakup drugim pravnim i fizičkim osobama) upravlja Odsjek za gospodarenje poslovnim prostorom u okviru Upravnog odjela za financije i nabavu, poslovnim prostorima koji se koriste za potrebe Grada Osijeka (uredski prostori za smještaj gradskih upravnih odjela i službi) nije određeno tko upravlja, a poslovnim prostorima koje Grad Osijek uzima u zakup gospodari upravni odjel za čije potrebe se zakup uzima.

Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika upravljanja i raspolaganja imovinom u dijelu koji se odnosi na tijela nadležna za provođenje postupaka, donošenje odluka i zaključivanje ugovora pri davanju u zakup i prodaji zemljišta, poslovnih prostora i stanova te drugim oblicima raspolaganja nekretninama, ali ne i u dijelu koji se odnosi na rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, aktiviranje neiskorištenih nekretnina u vlasništvu Grada Osijeka te evidentiranje imovine u poslovnim knjigama. Kontrolu obavljenih poslova obavljaju odgovorne osobe u okviru nadležnih upravnih odjela.

Grad Osijek ima ustrojenu unutarnju reviziju koja je od 2012. do 2014. obavila tri revizije kojima su obuhvaćene aktivnosti vezane uz nekretnine (revizija procesa planiranja rashoda za adaptaciju i rekonstrukciju cesta u vlasništvu Grada Osijeka, revizija procesa izgradnje stanova i revizija procesa izgradnje i izvanrednog održavanja školskog prostora) te je provedba preporuka koje je dala unutarnja revizije u tijeku.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti interne akte odnosno donijeti pisane procedure kojima treba detaljno urediti postupke upravljanja i raspolaganja nekretninama u dijelu koji se odnosi na rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, aktiviranje neiskorištenih nekretnina u vlasništvu Grada Osijeka i evidentiranje imovine u poslovnim knjigama te ovlasti i nadležnosti osoba zaduženih za pojedine aktivnosti, rokove za izvršenje aktivnosti i druga pitanja kako bi se unaprijedio način organizacije obavljanja navedenih poslova. S obzirom na utvrđene propuste u dijelu evidencija o nefinancijskoj imovini, normativnom uređenju te postupcima upravljanja i raspolaganja nekretninama, Državni ured za reviziju predlaže unutarnjim revizijama obuhvatiti aktivnosti vezane uz navedena područja.

Grad Valpovo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Valpovo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Grada je 143 km² i obuhvaća osam naselja s 11 563 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 124.697.350,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 7.476.330,00 kn ili 6,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 94.164.111,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 30.533.239,00 kn.

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

Tablica broj 24

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Valpova 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)	23.973.252,00	23.965.118,00	23.965.118,00
2.	Građevinski objekti	44.241.738,00	43.152.545,00	50.911.417,00
3.	Imovina u pripremi	16.449.487,00	16.485.534,00	16.847.278,00
4.	Druga imovina	2.566.926,00	2.191.570,00	2.440.298,00
	Ukupno	87.231.403,00	85.794.767,00	94.164.111,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Valpova koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 1.436.636,00 kn ili 1,6 %, a koncem 2014. veća je za 8.369.344,00 kn ili 9,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 94.164.111,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 54,1 %, zemljište s 25,5 %, imovina u pripremi sa 17,9 % i druga imovina s 2,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene i poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se najvećim dijelom na radove u tijeku na izgradnji ceste u poslovnoj i zoni malog gospodarstva, a druge imovine na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 20.748.240,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta, najma stanova te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 436.658,00 kn, što čini 2,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 25 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Grada Valpova za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 25

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	337.659,00	306.815,00	355.950,00
2.	Najam stanova	17.085,00	20.624,00	17.687,00
3.	Prodaja zemljišta	603.157,00	17.000,00	2.000,00
4.	Zakup zemljišta	71.490,00	48.077,00	61.021,00
	Ukupno	1.029.391,00	392.516,00	436.658,00

Grad Valpovo je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.858.565,00 kn.

Grad Valpovo je u 2012., 2013. i 2014. upravljao i raspolagao s 27 poslovnih prostora i 19 stanova površine 926 m². Grad nema podatke o površini poslovnih prostora i zemljišta kojima upravlja i raspolaze.

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 Valpova na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 23.965.118,00 kn te građevinskih objekata (stambenih i poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 50.911.417,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 39.276.688,00 kn ili 77,2 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Valpova kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Valpovo te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine (ranije izgrađene nerazvrstane ceste, javne površine i drugo) s kojom Grad upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Grad nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Grad Valpovo je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Valpovo upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). 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 do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Grad Valpovo 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 građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i stanovima utvrđeni su i internim aktima Grada odnosno Odlukom o najmu gradskih stanova i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisani su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja za zakup i kupoprodaju poslovnog prostora. Odlukom nisu utvrđeni način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore niti uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

Prodaja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika, zaključka gradskog vijeća i prijedloga povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Valpova u skladu s odredbama Statuta. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu prodavati te način utvrđivanja početne prodajne cijene nekretnina.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Valpova, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri zakupu i prodaji nekretnina i uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Valpovo je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 27 poslovnih prostora i 19 stanova površine 926 m², a nema podatke o površini zemljišta kojom upravlja i raspolaže. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici imovine. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 1.000.424,00 kn, najma stanova u iznosu 55.396,00 kn te prodaje i zakupa zemljišta u iznosu 802.745,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 20.626,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Grad Valpovo koncem 2014. upravlja i raspolaže, tri poslovna prostora koristi Grad za svoje potrebe, dva poslovna prostora koriste proračunski korisnici bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 100 m² dano je političkim strankama putem javnog natječaja uz ugovorenu zakupninu, deset poslovnih prostora koriste udruge bez plaćanja zakupnine, sedam poslovnih prostora površine 776 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 62 m² su prazna (za navedene poslovne prostore su poduzimane aktivnosti za davanje u zakup).

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu 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 Valpovo je dva poslovna prostora dao na korištenje proračunskim korisnicima, bez plaćanje zakupnine i zaključenih ugovora o zakupu kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te uvjetima i postupku javnog nadmetanja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Valpova, dana su u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup sedam poslovnih prostora ukupne površine 776 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 26.243,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Grad upravlja i raspolaže dani su na korištenje udrugama bez naknade odnosno zakupnine.

Deset poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka iz ranijih godina. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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.

Koncem 2014. Grad Valpovo je upravljao i raspolagao s 19 stanova ukupne površine 926 m² od kojih je 16 stanova površine 802 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, dva stana površine 96 m² su dana u najam sa slobodno ugovorenim najamninom, a jedan stan površine 28 m² je dan u najam zaključkom poglavarstva iz ranijih godina bez ugovorene najamnine na privremeno korištenje, a rok privremenog korištenja nije utvrđen. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o najmu gradskih stanova. Za dani stan na privremeno korištenje Grad nije poduzimao aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika navedenog stana.

Grad Valpovo je od 2012. do 2014. na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodao nekretnine (zemljište) u zoni malog gospodarstva ukupne površine 20 829 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena je ugovorena u ukupnom iznosu 334.264,00 kn. U navedenom razdoblju Grad je stekao na temelju kupoprodajnih ugovora zemljište ukupne vrijednosti 20.626,00 kn, a zemljište je stečeno za potrebe izgradnje komunalne i prometne infrastrukture.

Koncem 2014. Grad Valpovo je raspolagao s građevinskim zemljištem u vrijednosti 23.965.118,00 kn. Grad nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Grad je koncem 2013. na temelju odluke gradonačelnika dosadašnjem zakupoprincu produžio postojeći ugovor o zakupu zemljišta na rok od jedne sjetvene godine 2013/2014. ukupno 258 711 m² građevinskog zemljišta (poljoprivrednog zemljišta unutar građevinskog područja) za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 18.834,00 kn. Drugi prihodi od zakupa građevinskog zemljišta su ostvareni na temelju ugovora iz ranijih godina za korištenje građevinskog zemljišta za postavljanje reklamnih panoa i kioska.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu imovine s kojom Grad Valpovo upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici imovine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja imovinom. Predlaže se poduzeti aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika stana dodijeljenog na privremeno korištenje.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Grad Valpovo je imao 46 zaposlenika (23 u upravnim odjelima, jednog dužnosnika i 22 na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar upravnih odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Općina Antunovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Antunovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 57 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća dva naselja s 3 703 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 61.962.991,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 3.927.081,00 kn ili 6,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 38.047.329,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 23.915.662,00 kn.

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

Tablica broj 26

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Antunovac 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)	3.887.065,00	4.055.005,00	4.095.483,00
2.	Građevinski objekti	22.858.631,00	23.913.086,00	32.774.843,00
3.	Imovina u pripremi	1.070.256,00	4.014.992,00	157.966,00
4.	Druga imovina	907.407,00	1.036.656,00	1.019.037,00
	Ukupno	28.723.359,00	33.019.739,00	38.047.329,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Antunovac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 4.296.380,00 kn ili 14,9 %, a koncem 2014. veća je za 5.027.590,00 kn ili 15,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 38.047.329,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 86,1 %, zemljište s 10,8 %, druga imovina s 2,7 % i imovina u pripremi s 0,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, knjige i umjetnička djela te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na građevinske objekte čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 11.784.387,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta, najma stanova te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 117.134,00 kn, što čini 1,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 27 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Antunovac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 27

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	6.900,00	11.950,00	8.100,00
2.	Najam stanova	2.583,00	2.203,00	2.883,00
3.	Prodaja zemljišta	231.779,00	26.140,00	102.251,00
4.	Zakup zemljišta	12.120,00	9.900,00	3.900,00
	Ukupno	253.382,00	50.193,00	117.134,00

Općina Antunovac je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 420.709,00 kn.

Prema podacima Općine Antunovac, koncem 2014. Općina raspolaže s tri poslovna prostora, jednim stanom te 88 033 m² zemljišta.

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

Tablica broj 28

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	3	3	3
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 239	1 239	1 239
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	50	50	50
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	82 815	87 610	88 033

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 Antunovac na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 4.095.483,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 32.774.843,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 9.539.476,00 kn ili 29,1 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Antunovac kao jedinice lokalne samouprave, na zemljište koje je Republika Hrvatska darovala Općini u ranijim godinama za izgradnju poduzetničke zone te na imovinu (zemljište, zgrade groblja, ranije izgrađene nerazvrstane ceste i drugo) kojom u skladu sa zakonima i drugim propisima upravlja i raspolaže Općina i za koju su riješeni imovinsko pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine (vrijednost zemljišta utvrđena je internom procjenom, vrijednost zgrada na temelju izvršenih ulaganja, a vrijednost cesta utvrđena je u iznosu 1,00 kn po cesti do obavljanja procjene). Do konca 2014. u poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti (jedan stan kojim upravlja i raspolaže Općina) te manji dio katastarskih čestica zemljišta koje je pripalo Općini temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Osijek, a procjena vrijednosti i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige planira se napraviti pri obavljanju godišnjeg popisa imovine i obveza za 2015. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Antunovac je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te dio imovine (zgrade) koje nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama, a na temelju obavljenog popisa su evidentirane u poslovnim knjigama za 2014.

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

Državni ured za reviziju predlaže u poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu kojom Općina Antunovac upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Antunovac je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u jednokratni zakup, zemljište u zakup te je prodavala i kupovala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Antunovac odnosno Odlukom o visini najma za društvene domove u naseljima Općine, Odlukom o davanju općinskih stanova u najam, Odlukom o utvrđivanju mjerila, načina dodjele i visine zakupnine za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta na određeno vrijeme na području Općine, Pravilnikom o zakupu zemljišta na javnim površinama i utvrđivanju obveze participacije u troškovima održavanja javnih površina i Odlukom o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Općine.

Kupnja zemljišta i prodaja zemljišta u vlasništvu Općine Antunovac obavljana je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati i prodavati te način utvrđivanja početne prodajne cijene i kupovne cijene nekretnina.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Antunovac te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji nekretnina odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Antunovac je koncem 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 1 239 m², jednim stanom površine 50 m² i 88 033 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 26.950,00 kn, najma stanova u iznosu 7.669,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 25.920,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 360.170,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 223.229,00 kn.

Tri poslovna prostora ukupne površine 1 239 m² kojima Općina Antunovac upravlja i raspolaže koncem 2014. se odnose na zgradu općinske uprave površine 739 m² i dva društvena doma površine 500 m² koje koristi Općina za svoje potrebe, a dio navedenih prostora jednokratno se iznajmljuju za održavanje svadbenih svečanosti i ostalih prigoda na temelju zaključenih ugovora o najmu u skladu s odredbama Odluke o visini najma za društvene domove na području Općine.

Koncem 2014. Općina Antunovac je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 50 m² koji je u 2009. dan u najam sa slobodno ugovorenom najamnikom u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju općinskih stanova u najam.

Općina Antunovac je od 2012. do konca 2014. prodala 14 zemljišta u vlasništvu Općine ukupne površine 165 362 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su 2012. i 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 301.018,00 kn. Osim navedenog, Općina je u skladu s odredbama članka 391. navedenog Zakona u 2014., bez provođenja javnog natječaja, radi formiranja neizgrađenih građevinskih čestica prodala dva zemljišta površine 2 383 m² uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu 94.251,00 kn. Prodaja navedenog zemljišta obavljena je na temelju odluka općinskog načelnika odnosno vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine, a kupoprodajna cijena je utvrđena na temelju procjene sudskog vještaka za graditeljstvo.

U navedenom razdoblju Općina Antunovac je kupila tri građevinska zemljišta ukupne površine 6 056 m² te jedno poljoprivredno zemljište površine 7 287 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012., 2013. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 223.239,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje biciklističkih staza, proširenja groblja i proširenja parkirališta uz groblje na temelju odluka općinskog vijeća odnosno načelnika u skladu s odredbama Statuta Općine. Poljoprivredno zemljište kupljeno je na temelju provedenog natječaja za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Antunovac te odluke općinskog vijeća o sudjelovanju na natječaju odnosno kupovini zemljišta.

Koncem 2014. Općina Antunovac je raspolagala s 88 033 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Na temelju zaključenih ugovora o zakupu, Općina na koncu 2014. ima dano u zakup 35 m² neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje kioska za prodaju robe uz ugovornu mjesečnu zakupninu u iznosu 600,00 kn te 40 169 m² zemljišta za obavljanje poljoprivredne proizvodnje uz ugovorenu godišnju zakupninu u iznosu 3.300,00 kn. Davanje zemljišta u zakup obavljeno je na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbama Odluke o utvrđivanju mjerila, načina dodjele i visine zakupnine za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta na određeno vrijeme na području Općine i Pravilnika o zakupu zemljišta na javnim površinama i utvrđivanju obveze participacije u troškovima održavanja javnih površina.

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

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

Koncem 2014. Općina Antunovac je imala 17 zaposlenika (osam u jedinstvenom upravnom odjelu, pet u vlastitom komunalnom pogonu, jednog dužnosnika te tri zaposlenika na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa i po programu javnih radova). 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Bilje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Bilje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 344 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća osam naselja s 5 642 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 54.116.402,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.532.899,00 kn ili 2,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 45.888.408,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.227.994,00 kn.

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

Tablica broj 29

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	9.000,00	9.000,00	9.000,00
2.	Građevinski objekti	33.537.993,00	35.038.281,00	42.384.133,00
3.	Druga imovina	3.422.700,00	3.446.604,00	3.495.275,00
	Ukupno	36.969.693,00	38.493.885,00	45.888.408,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bilje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.524.192,00 kn ili 4,1 %, a koncem 2014. veća je za 7.394.523,00 kn ili 19,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 45.888.408,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 92,4 %, i druga imovina sa 7,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, umjetnička djela te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primitci za 2014. ostvareni su u iznosu 18.395.360,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora te najma i prodaje stanova) ostvareni su u iznosu 310.699,00 kn, što čini 1,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 30

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	135.185,00	112.293,00	274.138,00
2.	Prodaja stanova	7.438,00	54.966,00	3.080,00
3.	Najam stanova	45.427,00	26.575,00	33.481,00
	Ukupno	188.050,00	193.834,00	310.699,00

Općina Bilje je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 692.583,00 kn.

Prema podacima Općine Bilje, koncem 2014. Općina raspolaže sa osam poslovnih prostora, 28 stanova te 285 048 m² zemljišta.

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 Bilje.

Tablica broj 31

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	8	8	8
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	511	511	511
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	30	29	28
2.	Površina stanova u m ²	1 200	1 140	1 078
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	276 805	273 925	285 048

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 Bilje na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 9.000,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 42.384.133,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 22.449.304,00 kn ili 53,0 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Bilje kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama na koncu 2014. nije evidentirana imovina koja je pripala Općini na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Beli Manastir (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) i druga imovina s kojom Općina upravlja i raspolaže (stanovi, poslovni prostori i druge zgrade, zemljišta, groblja, ranije izgrađene nerazvrstane ceste i drugo). Općina Bilje je u 2014. započela aktivnosti na utvrđivanju cjelokupne imovne s kojom upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati te je osnovana komisija za utvrđivanje nepokretne imovine u vlasništvu Općine. Na temelju izvješća komisije u 2015. je u poslovnim knjigama evidentirana vrijednost stanova, poslovnih prostora i zemljišta u poslovnoj zoni, a aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama i dalje su u tijeku. Vrijednost imovine evidentirane u poslovnim knjigama u 2015. utvrđena je internom procjenom odnosno usporednom metodom u kojoj su korištene dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i drugih izvora. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

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

Državni ured za reviziju predlaže nastaviti s aktivnostima na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju u poslovnim knjigama cjelokupne imovine s kojom Općina upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina Bilje nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, a aktivnosti za njihovo donošenje započete su u 2015.

Općina Bilje je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te je prodavala građevinsko zemljište u poslovnoj zoni i koristila poslovne prostore drugih pravnih osoba na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i drugim nekretninama utvrđeni su i internim aktima Općine Bilje odnosno Odlukom o uvjetima načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine, Odlukom o davanju općinskih stanova u najam i Odlukom o određivanju djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima te uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Odlukom o uvjetima načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine utvrđeno je postupanje tijela općine u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama (neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište, stanovi, javne površine i druge čestice zemljišta). Odlukom je utvrđeno da se zemljište u vlasništvu Općine prodaje putem javnog natječaja, a nisu utvrđeni posebni uvjeti, mjerila i kriteriji za prodaju zemljišta u poslovnoj zoni (pri prodaji zemljišta u poslovnoj zoni u 2014. posebni uvjeti, mjerila i kriteriji za prodaju zemljišta utvrđeni su zasebnom odlukom općinskog vijeća o raspisivanju javnog natječaja).

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Bilje 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 internim aktima detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i posebne uvjete pri prodaji zemljišta u poslovnoj zoni.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Bilje je koncem 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 511 m², 28 stanova površine 1 078 m² i 258 048 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 521.616,00 kn, najma stanova u iznosu 105.483,00 kn i prodaje stanova u iznosu 65.484,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 177.325,00 kn i nabavu (zamjenu) zemljišta u iznosu 65.000,00 kn.

Općina Bilje na temelju zaključenog sporazuma koristi poslovni prostor od trgovačkog društva u vlasništvu Republike Hrvatske za smještaj i rad općinske uprave uz mjesečnu zakupninu u iznosu 1.700,00 kn uvećanu za porez na dodanu vrijednost. Prema sporazumu zaključenom u 2013. pravni prednici Općine su koristili navedeni prostor do 1991., a Općina nakon mirne reintegracije. Osim navedenog, Općina je na temelju provedenog javnog natječaja u 2003. od istog trgovačkog društva uzela u zakup poslovni prostor površine 70 m² s pripadajućim dvorišnim prostorom površine 400 m², uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 301 EUR uvećanu za porez na dodanu vrijednost. Općina je u 2013., uz prethodno pribavljenu suglasnost trgovačkog društva u vlasništvu Republike Hrvatske, navedeni poslovni prostor dala u podzakup trgovačkom društvu u vlasništvu Općine za obavljanje djelatnosti uz mjesečnu zakupninu u iznosu 376,25 EUR.

Općina Bilje je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa osam poslovnih prostora ukupne površine 511 m², od kojih je šest poslovnih prostora površine 382 m² dano u zakup fizičkim i pravnim osobama uz ugovorenu zakupninu, jedan poslovni prostor površine 65 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 64 m² se ne koristi (navedeni prostor dan je u zakup u 2015.).

Općina Bilje je dala u zakup fizičkim i pravnim osobama šest poslovnih prostora ukupne površine 382 m² uz ukupno ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 18.935,00 kn. Od ukupnog broja navedenih poslovnih prostora u zakup su dana do 2012. tri poslovna prostora, a tri poslovna prostora dana su u zakup u 2013. Davanje poslovnih prostora u zakup u 2013. obavljeno je putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o određivanju djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima te uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Jedan poslovni prostor dan je na temelju zaključenog ugovora na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaćaju udruge, a sredstva za navedene troškove prema zaključenom ugovoru, doznaju se udrugama iz proračuna Općine. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Općina Bilje je početkom 2012. upravljala i raspolagala sa 31 stanom ukupne površine 1 246 m². Od 2012. do konca 2014. u skladu s odredbama Zakona o područjima posebne državne skrbi (Narodne novine 86/08, 57/11 i 51A/13) darovana su fizičkim osobama dva stana površine 109 m², a u 2014., u skladu s odredbama Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi (Narodne novine 48/03, 68/07, 19/11, 56/11 i 3/13), prodan je stan površine 60 m² uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu 51.486,00 kn. Ugovore o darovanju i prodaji stanova s fizičkim osobama zaključilo je Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije odnosno Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje.

Koncem 2014. Općina Bilje je upravljala i raspolagala s 28 stanova ukupne površine 1 078 m², od kojih je 27 stanova površine 1 023 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, a jedan stan površine 55 m² je prazan (za navedeni stan u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za davanje u najam). Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju općinskih stanova u najam.

Općina Bilje je od 2012. do konca 2014. stekla zemljište površine 11 655 m² u zamjenu za zemljište površine 532 m² te je na temelju rješenja Ureda državne uprave Osječko-baranjske županije izvršen fizičkoj osobi povrat zemljišta (oduzete imovine) površine 2 880 m² koje je u zemljišnim knjigama bilo upisano kao vlasništvo Općine. Zamjena zemljišta u vlasništvu Općine površine 532 m² za zemljište u vlasništvu fizičke osobe površine 11 655 m² obavljeno je na temelju zaključene sudske nagodbe u 2013. prema kojoj se Općina obvezala isplatiti fizičkoj osobi 65.000,00 na ime obavljene zamjene. Odluku o sklapanju sudske nagodbe donijelo je općinsko vijeće. Osim navedenog, Općina je koncem 2014. zaključila predugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta u poslovnoj zoni prema kojem je pravnoj osobi prodala zemljište površine 11 243 m² po cijeni u iznosu 683.574,00 kn. Prema zaključenom predugovoru plaćanje kupoprodajne cijene odnosno zaključenje kupoprodajnog ugovora te uknjižba prava vlasništva na zemljištu ugovoreno je po ispunjenju obveza kupca (izgradnja poslovnog objekta, zapošljavanje osoba s područja Općine i drugo).

Koncem 2014. Općina Bilje je raspolagala sa 285 048 m² građevinskog zemljišta, od čega se na zemljište za potrebe Općine odnosi 239 251 m², a na zemljište u gospodarskoj zoni koje je namijenjeno za prodaju gospodarskim subjektima odnosi se 45 797 m². Namjena zemljišta za potrebe Općine nije utvrđena.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i 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 (stan) koji nije u funkciji poduzeti aktivnosti za njegovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Bilje je imala 11 zaposlenika (devet u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Bizovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Bizovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 101 km². Obuhvaća devet naselja s 4 507 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 52.305.560,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 384.430,00 kn ili 0,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 35.756.675,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 16.548.885,00 kn.

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

Tablica broj 32

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bizovac 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)	2.283.281,00	2.232.154,00	2.242.154,00
2.	Građevinski objekti	23.375.135,00	23.943.111,00	23.773.707,00
3.	Imovina u pripremi	8.451.411,00	8.281.246,00	8.623.617,00
4.	Druga imovina	779.375,00	791.019,00	1.117.197,00
	Ukupno	34.889.202,00	35.247.530,00	35.756.675,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Bizovac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 358.328,00 kn ili 1,0 %, a koncem 2014. veća je za 509.145,00 kn ili 1,5% u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 35.756.675,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 66,5 %, zemljište sa 6,3 %, druga imovina s 3,1 % i imovina u pripremi s 24,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, višegodišnje nasade te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na građevinske objekte i projektnu dokumentaciju čija je izrada u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 7.310.138,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 74.552,00 kn, što čini 1,0% ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 33

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Od prodaje poslovnih prostora	477.062,00	0,00	0,00
2.	Od zakupa poslovnih prostora	65.531,00	50.900,00	43.872,00
3.	Od prodaje zemljišta	76.964,00	60.222,00	30.680,00
	Ukupno	619.557,00	111.122,00	74.552,00

Općina Bizovac je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 805.231,00 kn.

Prema podacima Općine Bizovac, koncem 2014. Općina raspolaže s 37 poslovnih prostora, jednim stanom te 29 727 m² zemljišta.

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

Tablica broj 34

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Bizovac 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	37	37
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	4 581	4 581	4 581
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m ²	85	85	85
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	30 916	29 727	29 727

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika 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 Bizovac na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.242.154,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, stambenih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 23.773.707,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 9.890.937,00 kn ili 41,6,0 %, a na sadašnju vrijednost stambenih objekata odnosi se 492.125,00 kn ili 2,1 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Bizovac kao jedinice lokalne samouprave te na imovinu koja je u poslovnim knjigama evidentirana u ranijim godinama na temelju obavljene interne procjene i koja se odnosi na imovinu koja je pripala Općini na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Valpovo (zemljište, stanovi i zgrade), na imovinu koja je pripala Općini na temelju rješenja o nasljeđivanju (ošasna imovina) i na dio imovine (zemljište, groblja i drugo) kojom u skladu sa zakonima i drugim propisima upravlja i raspolaže Općina. Do konca 2014. u poslovnim knjigama nisu evidentirane ranije izgrađene nerazvrstane ceste, a procjena vrijednosti i evidentiranje navedenih cesta u poslovne knjige planira se napraviti u 2015. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

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

Državni ured za reviziju predlaže u poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu kojom Općina Bizovac upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Bizovac je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te je prodavala poslovne prostore i građevinsko zemljište i obavljala zamjenu nekretnina.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Bizovac odnosno Odlukom o poslovnim prostorima u vlasništvu Općine i Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanju prava građenja i davanju u zakup građevinskog zemljišta.

Odlukom o poslovnim prostorima u vlasništvu Općine propisan je način upravljanja poslovnim prostorom, opći uvjeti za davanje poslovnog prostora u zakup i način utvrđivanja početne mjesečne cijene zakupa, način dodjele poslovnog prostora u zakup i zasnivanja zakupnih odnosa. Odlukom nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanju prava građenja i davanju u zakup građevinskog zemljišta propisani su uvjeti i postupak natječaja za prodaju nekretnina i osnivanja prava građenja na nekretninama te za davanje u zakup građevinskog zemljišta u vlasništvu Općine. Pod nekretninama se navedenom odlukom smatraju građevinsko zemljište, stambene i poslovne zgrade, posebni dijelovi stambenih i poslovnih zgrada, suvlasnički dijelovi građevinskog zemljišta, stambenih i poslovnih zgrada ili posebni dijelovi tih zgrada. Prema odluci, Općina je ovlaštena nekretnine u svom vlasništvu otuđiti li njima raspolagati bez javnog natječaja, kada pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Općine stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana te je utvrđeno da se zemljište u vlasništvu Općine može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provođenja javnog natječaja osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20,0 % površine planirane građevinske čestice i osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20,0% površine planirane građevinske čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora pribaviti građevinsku dozvolu. Navedenom Odlukom nije propisan način utvrđivanja tržišne cijene pri prodaji zemljišta bez provođenja javnog natječaja te način utvrđivanja početne cijene pri prodaji nekretnina putem javnog natječaja.

Zamjena nekretnina obavljena je na temelju pojedinačne odluke općinskog vijeća. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktima utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci po kojima se nekretnine mogu zamjenjivati.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Bizovac te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi uvjete, načine, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja te način utvrđivanja tržišnih cijena pri prodaji zemljišta bez provođenja javnog natječaja i početnih cijena pri prodaji nekretnina putem javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Bizovac je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 37 poslovnih prostora površine 4 581 m², jednim stanom površine 85 m² i 29 727 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 160.303,00 kn, prodaje i zamjene poslovnog prostora u iznosu 477.062,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 167.866,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (zamjenu) poslovnih prostora u iznosu 352.906,00 kn.

Općina Bizovac je od 2012. do 2014. obavljala zamjenu nekretnina te je prodala jednu nekretninu (koju je stekla zamjenom). Na temelju ugovora o zamjeni nekretnina zaključenog u 2012., Općina je dala pravnoj osobi dvije nekretnine ukupne površine 1 247 m² (u naravi kuće i dvor) u vrijednosti 346.562,00 kn u zamjenu za dvije nekretnine ukupne površine 415 m² (u naravi poslovni prostor i tavana prostorije te kuća i dvor) u vlasništvu pravne osobe u vrijednosti 352.906,00 kn. Vrijednost zamijenjenih nekretnina utvrđena je na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke, a odluku o zamjeni nekretnina donijelo je općinsko vijeće. Zamjena nekretnina obavljena je izravnim ugovaranjem. Prema odredbi članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne samouprave) tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravim i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanju prava građenja i davanju u zakup građevinskog zemljišta, Općina je prodala nekretninu (poslovni prostor) ukupne površine 165 m² (od čega se na poslovni prostor odnosi 79 m², a na tavana prostorije 86 m²). Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u 2012., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 130.500,00 kn. Prije zamjene nekretnina i prodaje poslovnog prostora Općina nije utvrdila razloge zbog kojih se nekretnine zamjenjuju odnosno prodaju.

Općina Bizovac je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 37 poslovnih prostora ukupne površine 4 581 m², od kojih 12 poslovnih prostora površine 2 128 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 122 m² koriste proračunski korisnik Osječko-baranjske županije i tijelo državne uprave bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 43 m² koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, 13 poslovnih prostora površine 1 337 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, pet poslovnih prostora površine 379 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 572 m² se ne koriste (za dva poslovna prostora su u 2014. poduzimane aktivnosti za njihovo davanje u zakup).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odlukom o poslovnim prostorima u vlasništvu Općine, dano je u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup pet poslovnih poslovnih prostora ukupne površine 379 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 4.546,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspolaže (osim onih koji se ne koriste) dani su na korištenje pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine.

Udrugama je dano na korištenje 13 poslovnih prostora, a političkim strankama dva poslovna prostora, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka općinskog poglavarstva odnosno načelnika iz ranijih godina. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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 odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Poslovni prostori proračunskom korisniku Osječko-baranjske županije i tijelu državne uprave dani su na korištenje na temelju ugovora o zakupu iz ranijih godina, bez plaćanja zakupnine. Režijske troškove za poslovni prostor dan na korištenje proračunskom korisniku Osječko-baranjske županije plaća Općina, a za poslovni prostori dan na korištenje tijelu državne uprave plaća korisnik prostora.

Koncem 2014. Općina Bizovac je upravljala i raspolagala sa jednim stanom površine 85 m² koji je dan u najam zaštićenom najmoprimcu u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Općina Bizovac je od 2012. do konca 2014. prodala tri građevinska zemljišta ukupne površine 2 910 m² te jednu nekretninu (u naravi kuća, dvor i oranica) ukupne površine 4 222 m². Prodaja jednog zemljišta površine 540 m² obavljena je radi proširenja postojeće građevinske parcele po vrijednosti utvrđenoj od ovlaštenog sudskog vještaka, a prodaja dva zemljišta površine 2 370 m² i nekretnine ukupne površine 4 222 m² obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i u skladu s odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanju prava građenja i davanju u zakup građevinskog zemljišta. Kupoprodajna cijena za navedene nekretnine ugovorena je u ukupnom iznosu 133.771,00 kn.

Koncem 2014. Općina Bizovac je raspolagala sa 29 727 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Bizovac je imala osam zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, tri u vlastitom komunalnom pogonu 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Čeminac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Čeminac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 72 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća pet naselja s 2 909 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 25.832.733,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.118.478,00 kn ili 4,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 25.183.849,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 648.884,00 kn.

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

Tablica broj 35

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Čeminac 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)	177.799,00	177.799,00	177.799,00
2.	Građevinski objekti	15.134.411,00	15.004.049,00	15.409.236,00
3.	Imovina u pripremi	6.743.591,00	7.116.334,00	7.116.334,00
4.	Druga imovina	1.448.897,00	1.547.616,00	2.480.480,00
	Ukupno	23.504.698,00	23.845.798,00	25.183.849,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Čeminac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 341.100,00 kn ili 1,5 %, a koncem 2014. veća je za 1.338.051,00 kn ili 5,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 25.183.849,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 61,2 %, imovina u pripremi s 28,3 %, druga imovina s 9,8 % i zemljište s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu. U glavnoj knjizi vrijednost imovine u pripremi je evidentirana u iznosu 7.116.334,00 kn, a u analitičkom knjigovodstvu u iznosu 3.960.244,00 kn. Popis imovine u pripremi je obavljen prema stanjima iskazanim u analitičkom knjigovodstvu i nisu utvrđene razlike između evidentiranog stanja u glavnoj knjizi i analitičkom knjigovodstvu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 6.560.754,00 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 27.001,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 36

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	24.697,00	25.514,00	21.037,00
2.	Najam stanova	4.155,00	4.280,00	5.964,00
	Ukupno	28.852,00	29.794,00	27.001,00

Općina Čeminac je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 85.647,00 kn.

Općina Čeminac je u 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora i pet stanova. Općina nema podatke o površini poslovnih prostora, stanova te zemljišta kojima upravlja i raspolaze.

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 Čeminac na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 177.799,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 15.409.236,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 12.308.749,00 kn ili 79,9 %. U 2014. nije obavljen ispravak vrijednosti dugotrajne imovine.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Čeminac kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Beli Manastir (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti te druga imovina (groblja, ranije izgrađene nerazvrstane ceste, javne površine i drugo) s kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen.

Općina Čeminac je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji nisu istovjetni s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. S obzirom da podaci o imovini u poslovnim knjigama i analitičkim evidencijama nisu usklađeni, a popisom nisu utvrđene razlike između podataka o vrijednosti imovine u glavnoj knjizi i analitičkoj evidenciji, dio imovine nije popisao te nije donesena odluka o rezultatima popisa, nije ostvarena svrha popisa imovine i obveza.

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

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Čeminac 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 utvrđeni su i internim aktima Općine Čeminac odnosno Pravilnikom o zakupu poslovnog prostora i Odlukom o visini i načinu naplaćivanja naknade za korištenje domova kulture.

Davanje stanova u najam obavljano je na temelju zaključenih ugovora o najmu stanova. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se stanovi mogu davati u najam te način utvrđivanja najamnine za stanove.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Čeminac 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.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Čeminac je koncem 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora i pet stanova, a nema podatke o površini poslovnih prostora, stanova i zemljišta kojima upravlja i raspoložuje. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 71.248,00 kn i najma stanova u iznosu 14.399,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Čeminac koncem 2014. upravlja i raspoložuje, jedan poslovni prostor koristi Općina za svoje potrebe, pet poslovnih prostora (mjesnih domova) koriste udruge i političke stranke bez plaćanja zakupnine te fizičke osobe uz plaćanje naknade, a dva poslovna prostora površine 179 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

Pet poslovnih prostora (mjesnih domova) dano je na korištenje različitim udrugama, i političkim strankama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju Odluke o visini i načinu naplaćivanja naknade za korištenje domova kulture iz 2006. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama 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. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Čeminac je upravljala i raspolagala s pet stanova, od kojih su četiri stana dana u najam zaštićenim najmoprimcima, a jedan stan površine je izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Za stan izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Čeminac je imala osam zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i pet u vlastitom komunalnom pogonu). 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Čepin

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Čepin kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 106 km². Obuhvaća pet naselja s 11 599 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 74.932.320,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.122.752,00 kn ili 2,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 27.632.381,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 47.299.939,00 kn.

U tablici broj 37 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Čepin na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 37

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Čepin 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)	500.000,00	500.000,00	500.000,00
2.	Građevinski objekti	23.483.801,00	23.381.598,00	23.392.345,00
3.	Imovina u pripremi	878.342,00	2.585.839,00	3.179.026,00
4.	Druga imovina	645.565,00	561.914,00	561.010,00
	Ukupno	25.507.708,00	27.029.351,00	27.632.381,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Čepin koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.521.643,00 kn ili 6,0 %, a koncem 2014. veća je za 603.030,00 kn ili 2,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 27.632.381,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 84,7 %, zemljište s 1,8 %, druga imovina s 2,0 % i imovina u pripremi s 11,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, umjetnička djela te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na građevinske objekte te nematerijalnu imovinu čija izrada je u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 14.915.250,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta te najma stanova) ostvareni su u iznosu 18.630,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 38 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Čepin za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 38

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	37.320,00	21.395,00	12.131,00
2.	Najam stanova	2.606,00	2.525,00	2.606,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	117.651,00	0,00
4.	Zakup zemljišta	22.748,00	12.470,00	3.893,00
	Ukupno	62.674,00	154.041,00	18.630,00

Općina Čepin je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 235.345,00 kn.

Prema podacima Općine Čepin, koncem 2014. Općina raspolaže s 19 poslovnih prostora, dva stana te 329 010 m² zemljišta.

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

Tablica broj 39

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	19	19	19
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 962	1 962	1 962
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	105	105	105
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	329 901	329 010	329 010

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 Čepin na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 500.000,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, stambenih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 23.392.345,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 4.572.554,00 kn ili 19,5 %, a na vrijednost stanova odnosi se 117.349,00 kn ili 0,5 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Čepin kao jedinice lokalne samouprave te na stanove (čija vrijednost je utvrđena na temelju preuzetih podataka od bivšeg Fonda u stambenom i komunalnom gospodarstvu). U poslovnim knjigama nije evidentirana imovina (zemljište, zgrade i druga imovina) koja je pripala Općini na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Osijek te druga imovina (groblja, ranije izgrađene nerazvrstane ceste, javne površine i drugo) s kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Osim navedenog, prema zemljišnoknjižnim izvacima pribavljenim tijekom obavljanja revizije u vlasništvu Općine je i značajan broj zemljišno knjižnih čestica (opisanih kao oranica, igralište, kuća i dvor i drugo) koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Općina Čepin nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen.

Općina Čepin je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Čepin je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, građevinsko zemljište u zakup te je prodavala građevinsko zemljište i obavljala zamjenu nekretnina.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama utvrđeni su i internim aktom Općine Čepin odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine. Navedenom odlukom utvrđen je način stjecanja nekretnina (kupnja, zamjena, prihvata dara, prihvata nasljedstva), način otuđenja nekretnina (prodaja, zamjena), osnivanje prava građenja i služnosti, zasnivanje založnog prava, zakup građevinskog i drugog zemljišta, zasnivanje poslovne suradnje na nekretninama i upravljanje javnim dobrima te uvjeti i postupci za provođenje natječaja za prodaju nekretnina i drugo. Odlukom je utvrđeno da početnu cijenu u postupku provođenja natječaja utvrđuje općinsko vijeće odnosno načelnik, dok način utvrđivanja početne cijene nije propisan. Prema Odluci, Općina nekretnine može otuđiti prodajom ili zamjenom nekretnina te stjecati nekretnine kupnjom ili zamjenom nekretnina na temelju odluka općinskog vijeća uvažavajući posebne interese Općine i tržišnu vrijednost nekretnina. Kupnjom ili zamjenom nekretnina Općina nekretninu može stjecati prihvaćanjem ponude prodavatelja, sudjelovanjem na javnom natječaju ili izravnom pogodbom.

Općina nije donijela interni akt kojim bi propisala djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima i uvjete i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore te uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Čepin te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina putem javnog natječaja te uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja.

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Čepin je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 19 poslovnih prostora površine 1 962 m², dva stana površine 105 m² i 329 010 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 70.846,00 kn, najma stanova u iznosu 7.377,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 39.111,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 117.651,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Čepin koncem 2014. upravlja i raspoložuje, jedan poslovni prostor površine 690 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 175 m² koristi proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 451 m² koriste političke stranke bez plaćanja zakupnine, deset poslovnih prostora površine 344 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 182 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 120 m² se ne koriste niti su u 2014. poduzimane aktivnosti za njihovo korištenje odnosno davanje u zakup.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora dana su u 2010. i 2014. putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 182 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.930,00 kn. Drugi poslovni prostori kojima Općina upravlja i raspoložuje (osim onih koji ne koriste) dani su na korištenje pravnim osobama bez naknade odnosno zakupnine.

Deset poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama, a dva poslovna prostora političkim strankama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka općinskog poglavarstva odnosno načelnika iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

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 Čepin je jedan poslovni prostor površine 175 m² dala na korištenje proračunskom korisniku Općine, bez plaćanja zakupnine i zaključenog ugovora o zakupu kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora.

Koncem 2014. Općina Čepin je upravljala i raspolagala s dva stana ukupne površine 105 m² koji su u 2001. i 2002. dani u najam sa slobodno ugovorenim najamninom u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Općina Čepin je od 2012. do konca 2014. prodala osam građevinskih zemljišta ukupne površine 791 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbama Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 95.372,00 kn. Osim navedenog, ugovorom o zamjeni nekretnina zaključenim u 2013., općina je trgovačkom društvu dala nekretninu (u naravi cesta) površine 11 321 m² u vrijednosti 24.275 EUR u zamjenu za suvlasništvo na nekretnini (u naravi oranica) u dijelu 140/4877 površine 195 080 m² u vrijednosti 19.120 EUR i vlasništvo na nekretnini (u naravi oranica) površine 3 680 m² u vrijednosti 19.136 EUR. Vrijednost nekretnina koje se zamjenjuju utvrđena je procjenom stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, a razliku u cijeni nekretnina koje se zamjenjuju u iznosu 1.019 EUR trgovačko društvo se obvezalo uplatiti na račun Općine te se obvezalo na nekretnini koja je zamjenom postala vlasništvo Općine izgraditi asfaltiranu cestu. Odlukom općinskog vijeća na nekretnini (u naravi cesta) koju je Općina dala u zamjenu ukinuto je svojstvo javnog dobra u općoj uporabi u skladu s odredbama članka 103. Zakona o cestama kojima je propisano da kada je trajno prestala potreba korištenja nerazvrstane ceste ili njezinog dijela može joj se ukinuti status javnog dobra u općoj uporabi, a nekretnina kojoj prestaje taj status ostaje u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Koncem 2014. Općina Čepin je raspolagala sa 329 010 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Općina Čepin je koncem 2014., provela javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbama Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine te je na temelju tri zaključena ugovora dala u zakup na rok deset godine približno 280 000 m² poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Općine (poljoprivrednog zemljišta unutar građevinskog područja) za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ugovori o zakupu zemljišta zaključeni su početkom 2015., a ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 26.180,00 kn. Od 2012. do konca 2014. navedeno zemljište davano je u zakup na temelju zaključenih jednogodišnjih ugovora o zakupu.

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

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

Koncem 2014. Općina Čepin je imala 15 zaposlenika (11 u upravnim odjelima, jednog dužnosnika i tri na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar upravnih odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama. Aktima nisu detaljnije utvrđeni postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje, osobe koje obavljaju navedene poslove te njihove ovlasti i nadležnosti.

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

Općina Darda

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Darda kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 87 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća četiri naselja s 6 908 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 100.985.162,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.101.604,00 kn ili 4,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 85.240.876,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 15.744.286,00 kn.

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

Tablica broj 40

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Darda 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)	4.397.255,00	4.397.255,00	4.918.355,00
2.	Građevinski objekti	74.752.528,00	76.203.199,00	79.439.240,00
3.	Druga imovina	562.784,00	870.724,00	885.281,00
	Ukupno	79.712.567,00	81.471.178,00	85.240.876,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Darda koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.758.611,00 kn ili 2,2 %, a koncem 2014. veća je za 3.769.698,00 kn ili 4,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 85.240.876,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 93,2 %, zemljište s 5,8 % i druga imovina s 1,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 15.935.542,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta, najma stanova te prodaje stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 262.427,00 kn, što čini 1,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 41 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Darda za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 41

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	184.639,00	153.748,00	214.650,00
2.	Prodaja stanova	10.930,00	58.427,00	10.097,00
3.	Najam stanova	47.387,00	28.208,00	23.830,00
4.	Prodaja zemljišta	242.913,00	97.777,00	12.202,00
5.	Zakup zemljišta	1.648,00	1.648,00	1.648,00
	Ukupno	487.517,00	339.808,00	262.427,00

Općina Darda je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.089.752,00 kn.

Prema podacima Općine Darda, koncem 2014. Općina raspolaže sa 17 poslovnih prostora, 11 stanova te 710 007 m² zemljišta.

U tablici broj 42 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Darda.

Tablica broj 42

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Darda 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	2 823	2 823	4 696
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	12	11	11
2.	Površina stanova u m ²	619	567	567
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	699 207	699 207	710 007

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 Darda na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 4.918.355,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, stanova infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 79.439.240,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 27.621.482,00 kn ili 34,8 %, a na vrijednost stambenih objekata se odnosi 1.786.190,00 ili 2,2 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Darda kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata koji su pripali Općini na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Beli Manastir (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine do konca 2014. riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Evidentiranje imovine (zemljišta, nerazvrstanih cesta, kuća i stanova, zgrada, poslovnih prostora, groblja) za koju su riješeni imovinsko pravni odnosi i s kojom Općina upravlja i raspolaže u poslovnim knjigama završeno je početkom 2015., a procjenu navedene imovine obavilo je povjerenstvo za internu procjenu vrijednosti imovine. Pri procjeni vrijednosti imovine korišteni su podaci od Porezne uprave i Agencije za poljoprivredno zemljište, obavljene procjene vrijednosti nekretnina od strane ovlaštenih sudskih vještaka, dostupni podaci s tržišta nekretnina, bilteni građevinskog instituta, podaci o cijeni izgradnje cesta i drugi podaci.

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

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

Općina Darda je početkom 2015. ustrojila registar imovine Općine koji se sastoji od više zasebnih registara odnosno registra zgrada, nerazvrstanih cesta, stanova, poljoprivrednog i građevinskog zemljišta i poslovnih prostora. Navedeni registri sadrže podatke o nazivu i adresi nekretnine, broju katastarske čestice i nazivu katastarske općine na kojima se nalaze nekretnine, površini nekretnina i vrijednosti nekretnina. Osim navedenog, registar nerazvrstanih cesta sadrži i podatke o duljini nerazvrstanih cesta, registar zemljišta sadrži i podatke o brojevima zemljišnoknjižnih uložaka i oznaci zemljišta, a registar poslovnih prostora sadrži i podatke o zakupcima poslovnih prostora. Registar imovine Općine Darda ne sadrži podatke o vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima te sve podatke o nekretninama koji su propisani Uredbom o registru državne imovine.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina Darda je u 2015. pokrenula postupak za izradu strategije razvoja Općine (donesena je odluka općinskog vijeća o izradi navedene strategije) kojom će biti obuhvaćena i strategija upravljanja i raspolaganja imovinom, a u travnju 2015. donesen je godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine kojim su utvrđeni poslovi i ciljevi upravljanja i raspolaganja imovinom u 2015.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Darda odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine, Pravilnikom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odlukom o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Općine.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine utvrđeno je postupanje tijela Općine u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem odnosno gospodarenjem nekretninama (izgrađeno ili neizgrađeno građevinsko zemljište, stanovi, javne površine te druge čestice zemljišnih površina) u vlasništvu Općine. Navedenom odlukom, između ostaloga, propisan je način utvrđivanja početne prodajne cijene nekretnina te uvjeti i postupci kada Općina može stjecati nekretnine (radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, izgradnje komunalne infrastrukture, privođenja zemljišta namjeni utvrđenoj prostornim planom odnosno urbanističkim planom uređenja za obavljanje djelatnosti koju obavlja ili čije financiranje osigurava Općina i u drugim opravdanom slučajevima. Odlukom nije propisan način utvrđivanja kupovne cijene nekretnina.

Pravilnikom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisani su uvjeti i postupci davanja poslovnog prostor u zakup i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore koji se daju u zakup putem javnog natječaja. Pravilnikom nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Darda te nastaviti s donošenjem godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom, kojima je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže internim aktima detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja te način utvrđivanja kupovne cijene nekretnina.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Darda je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora površine 4 696 m², 11 stanova površine 567 m² i 710 007 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 553.037,00 kn, najma stanova u iznosu 99.425,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 4.994,00 kn, prodaje stanova u iznosu 79.454,00 kn (od čega je dio prihoda ostvaren na temelju zaključenih ugovora u ranijim godinama o prodaji stanova na obročnu otplatu) i prodaje zemljišta u iznosu 352.892,00 kn (od čega je najznačajniji dio prihoda ostvaren na temelju zaključenih ugovora o prodaji zemljišta u ranijim godinama). U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 400.000,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 520.000,00 kn.

Općina Darda je od 2012. do 2014. kupila nekretninu (poslovni prostor) ukupne površine 1 931 m² (u naravi kuća i dvor). Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je s trgovačkim društvom u travnju 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 400.000,00 kn uz plaćanje na rok tri godine. Kupnja poslovnog prostora obavljena je za potrebe društvenog doma u naselju Općine na temelju odluke općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Kupljeni poslovni prostor je stavljen u funkciju, odnosno dio navedenog poslovnog prostora je dan u zakup, a dio prostora koristi Općina. Prije kupnje poslovnog prostora nije napravljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine u odnosu na druge oblike (uzimanje u zakup, prenamjena odnosno korištenje vlastitog prostora, izgradnja) i nije sastavljena procjena rashoda potrebnih za dovođenje objekta u funkciju.

Općina Darda je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 17 poslovnih prostora ukupne površine 4 696 m², od kojih dva poslovna prostora površine 2 161 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 994 m² koriste trgovačko društvo u većinskom vlasništvu Općine i proračunski korisnik Općine bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 503 m² koriste udruge sa ili bez plaćanja zakupnine, a 10 poslovnih prostora površine 1 038 m² dano je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu.

Općina Darda je dala u zakup fizičkim i pravnim osobama deset poslovnih prostora ukupne površine 1 038 m² uz ukupno ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 17.176,00 kn. Od ukupnog broja navedenih poslovnih prostora u zakup su dana do 2012. dva poslovna prostora, šest poslovnih prostora dano je u zakup od 2012. do konca 2014., a dva poslovna prostora dana su u zakup početkom 2015. Davanje poslovnog prostora u zakup od 2012. do konca 2014. obavljeno je u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Pravilnika o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Tri poslovna prostora dana su na korištenje udrugama, od kojih je jedan poslovni prostor površine 220 m² dan na korištenje sportskom klubu na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Pravilnika o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Mjesečna zakupnina za navedeni poslovni prostor ugovorena je u iznosu 4.000,00 kn. Druga dva poslovna prostora površine 283 m² dana su na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

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 Darda je jedan poslovni prostor na temelju zaključenog ugovora dala na korištenje trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Općine, bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor dan je na korištenje proračunskom korisniku Općine bez plaćanja zakupnine i zaključenog ugovora o zakupu kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

Općina Darda je od 2012. do 2014. prodala jedan stan u vlasništvu Općine površine 52 m². Ugovor o kupoprodaji stana zaključen je u 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 45.848,00 kn uz jednokratno plaćanje. Prodaja je obavljena na temelju Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi (Narodne novine 48/03, 68/07, 19/11, 56/11 i 3/13), Odluke o davanju ovlaštenja jedinicama lokalne samouprave za prodaju stanova najomprimcima na područjima posebne državne skrbi (Narodne novine 100/08) i Odluke o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Općine.

Prema zapisniku povjerenstva o procjeni nekretnina, pri utvrđivanju prodajne cijene stambenog objekta primjenjivana je osnovica za utvrđivanje prodajne cijene odnosno etalonska cijena građenja u iznosu 700 EUR/m², što nije u skladu s odredbama Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi i općinske Odluke o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Općine. Prema odredbama navedene Uredbe i Odluke, osnovica za utvrđivanje prodajne cijene kuće ili stana je etalonska cijena građenja utvrđena Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (Narodne novine 109/01, 82/04, 76/07, 38/09 i 86/12), utvrđuje je ministar nadležan za graditeljstvo, a podatak se objavljuje u Narodnim novinama. Prema objavljenom Podatku o etalonskoj cijeni građenja (Narodne novine 69/05, 53/08, 67/09 i 100/12), etalonska cijena građenja je iznosila 700 EUR/m² do 9. svibnja 2008., 792,41 EUR/m² odnosno 5.808,00 kn/m² do 5. rujna 2012., a od tada iznosi 6.000,00 kn/m² korisne površine stana. Prema odredbama Uredbe o izmjenama i dopunama Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi (Narodne novine 3/13), osnovica za utvrđivanje prodajne cijene kuće ili stana od 15. siječnja 2013. je 5.271,00 kn/m² površine kuće ili stana. Izmjenama Odluke o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Općine, donesenim u rujnu 2014. utvrđena je osnovica za utvrđivanje prodajne cijene kuće ili stana u skladu s propisima odnosno u iznosu 5.271,00 kn.

Koncem 2014. Općina Darda je upravljala i raspolagala sa 11 stanova ukupne površine 567 m² koji su dani u najam zaštićenim najmoprimcima u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Općina Darda je od 2012. do konca 2014. prodala fizičkim osobama četiri građevinska zemljišta ukupne površine 1 750 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te u skladu s odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u 2012. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 90.925,00 kn.

U navedenom razdoblju Općina Darda je kupila zemljište površine 547 m² i nekretninu (u naravi kuća, dvor i oranica) površine 10 493 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta i nekretnine su zaključeni u 2014., a kupoprodajna cijena za zemljište ugovorena je u iznosu 20.000,00 kn, a za nekretninu u iznosu 500.000,00 kn uz obročno plaćanje u roku tri godine. Kupnja zemljišta i nekretnine obavljena je na temelju odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine. Prema navedenim odlukama zemljište je kupljeno za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture, a nekretnina za potrebe proširenja poslovne zone.

Koncem 2014. Općina Darda je raspolagala sa 710 007 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina je koncem 2014. imala 43 306 m² zemljišta danog u zakup, od čega je 14 799 m² zemljišta dano u zakup u 2014., a 28 507 m² zemljišta je dano u zakup prije 2011. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 2.298,00 kn. Zemljište u 2014. dano je u zakup bez provedenog javnog natječaja. Prema odredbi članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave) tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Predlaže se prije kupnje nekretnina obaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Općine. Predlaže se pri utvrđivanju prodajne cijene stambenih objekata primjenjivati osnovicu za utvrđivanje prodajne cijene u skladu s odredbama Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi te davanje zemljišta u zakup putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Darda je imala 53 zaposlenika (sedam u jedinstvenom upravnom odjelu, deset u vlastitom komunalnom pogonu, tri dužnosnika i 33 u posebnom programu zapošljavanja putem javnih radova). 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Donja Motičina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Donja Motičina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 52 km². Obuhvaća tri naselja s 1 647 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 5.825.841,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.072.041,00 kn ili 22,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 4.591.569,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.233.272,00 kn.

U tablici broj 43 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Donja Motičina na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 43

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Donja Motičina 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)	84.699,00	84.699,00	84.699,00
2.	Građevinski objekti	3.309.057,00	3.328.449,00	4.158.313,00
3.	Druga imovina	189.183,00	297.585,00	348.557,00
	Ukupno	3.582.939,00	3.710.733,00	4.591.569,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Donja Motičina koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 127.794,00 kn ili 3,6 %, a koncem 2014. veća je za 880.836,00 kn ili 23,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 4.591.569,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 90,6 %, zemljište s 1,8 % i druga imovina sa 7,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.503.534,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 40.067,00 kn, što čini 1,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Donja Motičina je u 2012. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 35.068,00 kn, u 2013. u iznosu 36.937,00 kn i u 2014. u iznosu 40.067,00 kn te ukupno ostvareni prihodi od 2012. do 2014. iznose 112.072,00 kn.

Općina Donja Motičina je u 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 1 515 m² i zemljištem površine 7 524 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 Motičina na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 84.699,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 4.158.313,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.073.431,00 kn ili 25,8 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Donja Motičina kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentirana imovina (zemljište, društveni domovi) koja je pripala Općini na temelju sporazuma o razdiobi nekretnina Općine Feričanci zaključenog u 1997. (kada je odvajanjem od Općine Feričanci konstituirana Općina Donja Motičina) te druga imovina (groblja, ranije izgrađene nerazvrstane ceste i slično) s kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Osim navedenog, prema zemljišnoknjižnim izvacima pribavljenim tijekom obavljanja revizije u vlasništvu Općine je i značajan broj zemljišno knjižnih čestica (opisanih kao oranica, voćnjak i drugo) koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Općina Donja Motičina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen.

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

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

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Donja Motičina je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade te u jednokratni zakup za održavanje prigodnih svečanosti. Odlukom o cijeni korištenja društvenog doma u naselju na području Općine propisani su uvjeti i cijena korištenja društvenog doma za održavanje prigodnih svečanosti (svatova, karmina, krštenja i slično). Općina nije donijela interni akt kojim bi propisala djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjete i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore te uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Donja Motičina te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Donja Motičina koncem 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 1 515 m² i 7 524 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 (uključujući i davanje poslovnog prostora u jednokratni zakup za održavanje prigodnih svečanosti) u iznosu 112.071,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Donja Motičina na koncu 2014, upravlja i raspoložuje, tri poslovna prostora površine 320 m² dana su u zakup pravnim osobama u 2005. i 2009. uz ukupno ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 3.140,00 kn, tri poslovna prostora površine 864 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 45 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Republike Hrvatske bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 286 m² koristi Općina za svoje potrebe.

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 Donja Motičina je jedan poslovni prostor površine 45 m² dala, na temelju odluke općinskog poglavarstva iz 1999., na korištenje (za obavljanje poštanskih usluga) trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske bez plaćanja zakupnine i zaključenog ugovora o zakupu kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedeni poslovni prostor plaća korisnik prostora.

Tri poslovna prostora površine 864 m² dana su na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, a režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Koncem 2014. Općina Donja Motičina je u poslovnim knjigama imala evidentirano 7 524 m² građevinskog zemljišta koje je kupljeno u ranijem razdoblju za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture, a nema podatke o ukupnoj površini zemljišta kojim upravlja i raspolaže.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Donja Motičina je imala pet zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i dva na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Draž

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Draž kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 150 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća šest naselja s 2 767 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 28.623.525,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.164.088,00 kn ili 4,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 18.506.213,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 10.177.312,00 kn.

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

Tablica broj 44

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Draž 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)	95.000,00	95.000,00	95.000,00
2.	Građevinski objekti	8.166.492,00	18.451.159,00	18.198.978,00
3.	Imovina u pripremi	1.757.058,00	0,00	0,00
4.	Druga imovina	346.292,00	263.373,00	212.235,00
	Ukupno	10.364.842,00	18.809.532,00	18.506.213,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Draž koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 8.444.690,00 kn ili 81,5 %, a koncem 2014. manja je za 303.319,00 kn ili 1,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 18.506.213,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 98,3 %, zemljište s 0,5 % i druga imovina s 1,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 6.160.000,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora te prodaje i najma stanova te) ostvareni su u iznosu 235.660,00 kn, što čini 3,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 45

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	79.418,00	89.788,00	84.286,00
2.	Prodaja stanova	7.279,00	7.351,00	110.533,00
3.	Najam stanova	27.464,00	37.435,00	40.841,00
	Ukupno	114.161,00	134.574,00	235.660,00

Općina Draž je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 484.395,00 kn.

Prema podacima Općine Draž, koncem 2014. Općina raspolaže s 12 poslovnih prostora i 26 stanova.

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

Tablica broj 46

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	12	12	12
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 610	1 610	1 610
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	27	27	26
2.	Površina stanova u m ²	1 488	1 488	1 357

Općina Draž nema podatak o površini zemljišta kojom upravlja i raspolaže.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između 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 Draž na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 95.000,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 18.198.978,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 4.070.132,00 kn ili 22,4 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Draž kao jedinice lokalne samouprave, na dio poslovnih prostora i ranije izgrađenih nerazvrstanih cesta za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i u 2013. internom procjenom utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirana imovina (stanovi, zemljište, društveni domovi) na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Beli Manastir (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te druga imovina (zemljišta, dio ranije izgrađenih nerazvrstanih cesta, groblja, javne površine i druga imovina) s kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Osim navedenog, prema zemljišnoknjižnim izvacima pribavljenim tijekom obavljanja revizije u vlasništvu Općine je i značajan broj zemljišnoknjižnih čestica (opisanih kao oranica, livada, pašnjak, kuća i dvorište i drugo) koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Općina Draž nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen.

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

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina Draž nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, a u 2015. su započete aktivnosti za izradu godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i stanovima utvrđeni su i internim aktima Općine Draž odnosno Pravilnikom o zakupu poslovnog prostora, Odlukom o kupoprodaji poslovnog prostora i Odlukom o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Općine.

Pravilnikom o zakupu poslovnog prostora propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima, uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore koji se daju u zakup putem javnog natječaja. Pravilnikom nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

Davanje stanova u najam obavljano je na temelju izdanih rješenja i zaključenih ugovora o najmu stanova. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se stanovi mogu davati u najam te način utvrđivanja najamnine za stanove.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Draž te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Draž je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 12 poslovnih prostora površine 1 610 m² i 26 stanova površine 1 357 m², a nema podatke o površini zemljišta kojim upravlja i raspolaze. 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 253.492,00 kn, najma stanova u iznosu 105.740,00 kn i prodaje stanova u iznosu 125.163,00 kn (od čega se na prihode po zaključenom ugovoru o prodaji stana iz ranijeg razdoblja odnosi 21.922,00 kn).

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Draž na koncu 2014. upravlja i raspolaže, dva poslova prostora površine 698 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 118 m² koristi tijelo državne uprave uz plaćanje zakupnine, pet poslovnih prostora površine 249 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a četiri poslovna prostora površine 545 m² dana su u zakup drugim subjektima (pravnim osobama) uz ugovorenu zakupninu.

Općina Draž je dala u zakup pravnim osobama četiri poslovna prostora ukupne površine 545 m² uz ukupno ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 7.860,00 kn. Od ukupnog broja navedenih poslovnih prostora u zakup su dana do 2012. tri poslovna prostora, a jedan poslovni prostor dan je u zakup u 2012. Davanje poslovnog prostora u zakup u 2012. obavljeno je putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Pravilnika o zakupu poslovnog prostora.

Pet poslovnih prostora površine 249 m² dano je na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine, na temelju odluka iz ranijih godina. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaća Općina. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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.

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 Draž je na temelju zaključenog ugovora u 2014. dala u zakup tijelu državne uprave jedan poslovni prostor površine 118 m², uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.227,00.

Općina Draž je od 2012. do 2014. prodala jedan stambeni objekt u vlasništvu Općine površine 131 m². Prodaja je obavljena na temelju Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi (Narodne novine 48/03, 68/07, 19/11, 56/11 i 3/13), Odluke o davanju ovlaštenja jedinicama lokalne samouprave za prodaju stanova najmoprimcima na područjima posebne državne skrbi (Narodne novine 100/08) i Odluke o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Općine. Ugovor o prodaji nekretnine zaključen je u 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 103.241,00 kn.

Koncem 2014. Općina Draž je upravljala i raspolagala sa 26 stanova ukupne površine 1357 m², od kojih su 22 stana površine 1 216 m² dana u najam zaštićenim najmoprimcima, a četiri stana površine 141 su izvan upotrebe odnosno prazna. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Za stanove izvan upotrebe u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Draž je imala devet zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog dužnosnika i dva po posebnim programima zapošljavanja). 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Drenje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Drenje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 107 km². Obuhvaća 12 naselja s 2 700 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 15.139.824,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 404.066,00 kn ili 2,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 6.890.699,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.249.125,00 kn.

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

Tablica broj 47

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	5.232.141,00	5.814.521,00	5.870.383,00
2.	Imovina u pripremi	550.114,00	542.563,00	542.563,00
3.	Druga imovina	299.411,00	281.901,00	477.753,00
	Ukupno	6.201.666,00	6.638.985,00	6.890.699,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Drenje koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 437.319,00 kn ili 7,1 %, a koncem 2014. veća je za 251.714,00 kn ili 3,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 6.890.699,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 85,2 %, druga imovina sa 7,9 % i imovina u pripremi sa 6,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na građevinske objekte čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 1.950.738,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) nisu ostvareni u 2014.

Općina Drenje je u 2012. ostvarila prihode od prodaje zemljišta u iznosu 147.052,00 kn.

Općine Drenje je u 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 120 m², dva stana površine 130 m² i zemljištem površine 48 105 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 Drenje na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 5.870.383,00 kn koja se odnosi na izvršena ulaganja u građevinske objekte koja su obavljena od konstituiranja Općine Drenje kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nije evidentirana imovina (zemljište, društveni domovi i druga imovina) na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Đakovo te druga imovina (ranije neizgrađene nerazvrstane ceste, groblja i slično) s kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Osim navedenog, prema zemljišnoknjižnim izvancima pribavljenim tijekom obavljanja revizije u vlasništvu Općine je i značajan broj zemljišno knjižnih čestica (opisanih kao oranica, pašnjak vinograd, voćnjak, zgrada, dvorište i drugo) koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Općina Drenje nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen.

Podaci o dugotrajnoj nefinancijskoj imovini evidentirani su u glavnoj knjizi u zbirnim iznosima, a Općina Drenje nije ustrojila zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), što nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama (glavnoj knjizi) te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Drenje upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se ustrojiti i voditi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te 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 do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Drenje je od 2012. do 2014. prodavala zemljište te davala poslovne prostore u zakup odnosno na korištenje bez naknade. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa nekretnina. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Pojedinačne odluke tijela Općine vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku koji se objavljuje na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Drenje te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Drenje je koncem 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 120 m², dva stana površine 130 m² i 48 105 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 prodaje zemljišta u iznosu 147.052,00 kn (od čega je dio prihoda ostvaren na temelju zaključenih ugovora o prodaji zemljišta u ranijim godinama).

Od ukupno tri poslovna prostora kojima Općina Drenje na koncu 2014, upravlja i raspolaže, jedan poslovni prostor površine 45 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 15 m² koristi politička stranka bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 60 m² koristi Općina za svoje potrebe.

Poslovni prostori dani su na korištenje udruzi i političkoj stranci, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između 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 Drenje je raspolagala s dva stana ukupne površine 130 m². Prema obrazloženju zaposlenika Općine navedene stanove koriste fizičke osobe bez zaključenih ugovora o najmu i plaćanja najamnine, na temelju dogovora s bivšom mjesnom zajednicom. Općina nije poduzimala aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika navedenih stanova i zaključivanje ugovora o najmu stanova u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Općina Drenje je u 2012. prodala četiri zemljišta (opisana u zemljišnim knjigama kao oranica i vinograd) ukupne površine 37 134 m² uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu 86.504,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Koncem 2014. Općina Drenje je raspolagala sa 48 105 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

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

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

Koncem 2014. Općina Drenje je imala 16 zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i 13 po posebnom programu zapošljavanja putem javnih radova). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Đurđenovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Đurđenovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 121 km². Obuhvaća 13 naselja s 6 750 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 103.429.080,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 749.010,00 kn ili 0,7 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 76.391.995,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 27.037.085,00 kn.

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

Tablica broj 48

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Đurđenovac 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)	27.498.197,00	27.405.077,00	27.405.077,00
2.	Građevinski objekti	43.166.183,00	42.611.186,00	41.622.178,00
3.	Imovina u pripremi	1.855.592,00	2.480.258,00	2.899.730,00
4.	Druga imovina	4.392.983,00	4.466.690,00	4.465.010,00
	Ukupno	76.912.955,00	76.963.211,00	76.391.995,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Đurđenovac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 50.556,00 kn ili 0,1%, a koncem 2014. manja je za 571.256,00 kn ili 0,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 76.391.995,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 54,5 %, zemljište s 35,9 %, druga imovina s 3,8 % i imovina u pripremi s 5,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige i umjetnička djela, višegodišnje nasade te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na građevinske objekte čija je izgradnja u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 7.783.516,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode zakupa poslovnih prostora, najma stanova te prodaje stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 389.491,00 kn, što čini 5,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 49 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Đurđenovac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 49

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	165.510,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	380.943,00	222.041,00	147.923,00
3.	Prodaja stanova	110.157,00	76.604,00	87.173,00
4.	Najam stanova	91.404,00	104.811,00	88.725,00
5.	Prodaja zemljišta	188.329,00	246.291,00	65.670,00
	Ukupno	770.833,00	815.257,00	389.491,00

Općina Đurđenovac je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.975.581,00 kn.

Prema podacima Općine Đurđenovac, koncem 2014. Općina raspolaže sa 16 poslovnih prostora i 205 stanova.

U tablici broj 50 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova od 2012. do 2014. prema podacima Općine Đurđenovac.

Tablica broj 50

Broj i površina poslovnih prostora i stanova
Općine Đurđenovac 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	16	16
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 420	2 378	2 378
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	205	205	205
2.	Površina stanova u m ²	7 394	7 394	7 394

Općina Đurđenovac nema podatak o površini zemljišta kojom upravlja i raspolaže.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između 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 Đurđenovac na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 27.405.077,00 kn te građevinskih objekata (stambenih objekata, poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 41.622.178,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 27.612.944,00 kn ili 66,3 %, a na vrijednost stambenih objekata odnosi se 1.721.834,00 kn ili 4,1 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Đurđenovac kao jedinice lokalne samouprave, na zemljište, stanove i građevinske objekte koji su pripali Općini na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Našice te na nekretnine i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Vrijednost stanova utvrđena je na temelju podataka preuzetih od Fonda u stambenom i komunalnom gospodarstvu, a vrijednost druge imovine koja je pripala Općini na temelju sukcesije, odnosno imovine za koju su riješeni imovinsko pravni odnosi utvrđena je procjenom ovlaštene osobe u ranijim godinama. Osim navedenog, prema zemljišnoknjižnim izvacima pribavljenim tijekom obavljanja revizije u vlasništvu Općine su i zemljišnoknjižne čestice koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama te prema obrazloženju zaposlenika Općine u poslovnim knjigama nije evidentirana ni imovina koja bi trebala pripadati Općini, a za koju nisu riješeni imovinsko pravni odnosi. Također, u poslovnim knjigama nije evidentirana vrijednost ranije izgrađenih nerazvrstanih cesta i pet nekretnina koje su pripale Općini na temelju rješenja o nasljeđivanju (očasna imovina). Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Đurđenovac nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen.

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

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Đurđenovac nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, a aktivnosti za njihovo donošenje započete su u 2015.

Općina Đurđenovac je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te je prodavala poslovne prostore i građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Đurđenovac odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora i Odlukom o postupanju s nekretninama u vlasništvu Općine (kojom su utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci za prodaju i zakup zemljišta u vlasništvu Općine) i Odlukom o visini slobodno ugovorene najamnine za stanove u vlasništvu Općine.

Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora propisani su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine pri davanju poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja. Odlukom nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

Prodaja poslovnog prostora obavljena je na temelju na pojedinačne odluke općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta, a davanje stanova u najam obavljeno je na temelju zaključenih ugovora. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu prodavati i davati u najam te način utvrđivanja početne prodajne cijene nekretnina.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Đurđenovac te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji nekretnina te uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja.

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Đurđenovac je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora površine 2 378 m², 205 stanova površine 7 394 m² i građevinskim zemljištem za koje nema podatak o površini. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 750.907,00 kn, najma stanova u iznosu 284.940,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 165.510,00 kn, prodaje stanova u iznosu 273.934,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 500.290,00 kn (od čega je dio prihoda ostvaren na temelju zaključenih ugovora o prodaji zemljišta iz ranijih godina).

Općina Đurđenovac je od 2012. do 2014. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodala nekretninu (poslovni prostor) površine 42 m². Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 165.510,00 kn. Početna prodajna cijena utvrđena je elaboratom o procjeni vrijednosti nekretnine koju je izradio stalni sudski vještak za građevinarstvo. Prije prodaje poslovnog prostora Općina nije utvrdila razloge prodaje.

Općina Đurđenovac je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 16 poslovnih prostora ukupne površine 2 378 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 344 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 1 262 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine uz plaćanje zakupnine, dva poslovna prostora površine 105 m² koriste političke stranke sa i bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 268 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a pet poslovnih prostora površine 399 m² dano je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu.

Općina Đurđenovac je dala u zakup fizičkim i pravnim osobama pet poslovnih prostora ukupne površine 399 m² te političkoj stranci jedan poslovni prostor površine 100 m² uz ukupno ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 7.352,00 kn. Od ukupnog broja navedenih poslovnih prostora u zakup su dana do 2012. četiri poslovna prostora, jedan poslovni prostor dan je pravnoj osobi u zakup u 2012., a jedan poslovni prostor dan je u zakup političkoj stranci u 2013. Davanje poslovnog prostora u zakup u 2012. i 2013. obavljeno je putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora.

Šest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama bez zakupnine (režijske troškove za navedene prostore plaća Općina), a jedan poslovni prostor dan je na korištenje političkoj stranci bez zaključenog ugovora i zakupnine. Poslovni prostori udrugama i političkoj stranci dani su na korištenje bez provedenog javnog natječaja.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

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 Đurđenovac je dala u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu Općine dva poslovna prostora ukupne površine 1 262 m². Ugovori o zakupu poslovnih prostora zaključeni su u 2005. i 2008., a mjesečna zakupnina ugovorena je u iznosu 25.220,00 kn.

Općina Đurđenovac od 2012. do 2014. nije prodavala stanove, a prihodi od prodaje stanova u navedenom razdoblju ostvareni su na temelju zaključenih ugovora o prodaji stanova u ranijim godinama uz plaćanje na obročnu otplatu.

Koncem 2014. Općina Đurđenovac je upravljala i raspolagala s 205 stanova ukupne površine 7 394 m², od kojih je 63 stana površine 2 497 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima, 142 stana površine 4 897 m² je dano u najam sa slobodno ugovorenim najamninom. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Općina Đurđenovac je od 2012. do konca 2014. na temelju zaključenih pet ugovora prodala zemljište ukupne površine 65 020 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odlukom o postupanju s nekretninama u vlasništvu Općine. Prema zaključenim ugovorima kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 466.933,00 kn.

Općina Đurđenovac koncem 2014. nema podatke o površini građevinskog zemljišta kojim raspolaže te podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (površini izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

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

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

Koncem 2014. Općina Đurđenovac je imala sedam zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Erdut

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Erdut kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 158 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća četiri naselja s 7 308 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 112.347.137,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 65.602.720,00 kn ili 140,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 64.265.686,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 48.081.451,00 kn.

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

Tablica broj 51

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Erdut 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)	683.122,00	683.122,00	683.122,00
2.	Građevinski objekti	27.160.494,00	29.519.686,00	30.258.467,00
3.	Druga imovina	1.635.520,00	1.411.746,00	33.324.097,00
	Ukupno	29.479.136,00	31.644.554,00	64.265.686,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Erdut koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.165.418,00 kn ili 7,4%, a koncem 2014. veća je za 32.621.132,00 kn ili 103,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 64.265.686,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 47,1 %, zemljište s 1,1 % i druga imovina s 51,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu u okviru koje je u 2014. iskazana i vrijednost poslovnih udjela Općine u trgovačkim društvima u iznosu 31.898.326,00 kn.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 15.511.741,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta te prodaje stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 158.662,00 kn, što čini 1,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 52

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Od zakupa poslovnih prostora	43.107,00	44.277,00	58.918,00
2.	Od prodaje stanova	16.427,00	17.085,00	26.722,00
3.	Od prodaje zemljišta	1.005.629,00	375.633,00	69.620,00
4.	Od zakupa zemljišta	3.002,00	2.802,00	3.402,00
	Ukupno	1.068.165,00	439.797,00	158.662,00

Općina Erdut je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.666.624,00 kn.

Prema podacima Općine Erdut, koncem 2014. Općina raspolaže sa 15 poslovnih prostora, 17 stanova te 683 122 m² zemljišta.

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

Tablica broj 53

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Erdut 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	1 688	1 688	1 688
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	17	17	17
2.	Površina stanova u m ²	755	755	755
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	687 933	684 240	683 122

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 Erdut na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 683.122,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 30.258.467,00 kn. Vrijednost poslovnih i stambenih objekata nije iskazana u poslovnim knjigama, a vrijednost zemljišta odnosi se na kupljeno zemljište od 2003. do 2011.

U okviru nematerijalne nefinancijske imovine u 2014. je u poslovnim knjigama evidentirana vrijednost poslovnih udjela Općine u osam trgovačkih društava u iznosu 31.898.326,00 kn. U skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu vrijednost poslovnih udjela u trgovačkim društvima trebalo je evidentirati na propisanim računima financijske imovine. Vrijednost poslovnih udjela evidentirana je na propisanim računima u 2015.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Erdut kao jedinice lokalne samouprave te na jednu nekretninu (građevinski objekt) koja je u 2001. evidentirana u poslovnim knjigama i za koju je internom procjenom utvrđena vrijednost. U poslovnim knjigama nije evidentirana imovina (stanovi, zemljište, društveni domovi) koja je pripala Općini na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Osijek te druga imovina (zemljišta, ranije izgrađene nerazvrstane ceste, groblja, javne površine i druga imovina) s kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Osim navedenog, prema zemljišnoknjižnim izvacima pribavljenim tijekom obavljanja revizije u vlasništvu Općine je i značajan broj zemljišno knjižnih čestica (opisanih kao oranica, pašnjak, vinograd, zgrada, dvorište i drugo) koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Općina Erdut nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen.

Za dugotrajnu nefinancijsku imovinu zasebno se vodi ručna pomoćna izvanknjigovodstvena evidencija koja ne sadrži potrebne podatke (o vrsti imovine, količini, vrijednosti i osnovnom računu imovine) koji bi omogućili usporedbu i usklađivanje sa podacima o nefinancijskoj imovini iskazanoj u glavnoj knjizi odnosno Općina Erdut nije ustrojila zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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.

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Erdut upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se ustrojiti i voditi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te 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 raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i internim aktom Općine Erdut odnosno Odlukom o određivanju uvjeta za davanje u zakup zemljišta i poslovnih prostora kojima raspolaže Općina. Navedenom odlukom propisane su djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima i davanjem u zakup zemljišta (javnih površina), uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore i zemljište dano u zakup. Odlukom nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

Prodaja građevinskog zemljišta i davanje stanova na korištenje bez naknade obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta te izdanih rješenja za korištenje stanova. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine prodavati i davati na korištenje bez naknade te način utvrđivanja početne prodajne cijene nekretnina.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Erdut te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji nekretnina te uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Erdut je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 1 688 m², 17 stanova površine 775 m² i 683 122 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 146.302,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 9.206,00 kn, prodaje stanova u iznosu 60.234,00 kn (navedeni prihodi ostvareni su od prodaje četiri stambena objekta po ugovorima o prodaji nekretnina zaključenim na plaćanje uz obročnu otplatu u ranijim godinama) i prodaje zemljišta u iznosu 1.450.882,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Erdut Općina na koncu 2014. upravlja i raspoložuje, jedan poslovni prostor površine 320 m² koristi Općina za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 594 m² koriste trgovačka društva u vlasništvu Općine i proračunski korisnici Općine bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 400 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a šest poslovnih prostora površine 374 m² dano je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu.

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 Erdut je dva poslovna prostora dala na korištenje trgovačkim društvima u vlasništvu Općine (za jedan poslovni prostor zaključen je ugovor o zakupu, a jedan poslovni prostor dan je na korištenje na temelju odluke općinskog vijeća, bez plaćanja zakupnine), a dva poslovna prostora dana su na korištenje proračunskim korisnicima Općine, bez plaćanja zakupnine i zaključenih ugovora o zakupu kojima bi se ugovorila međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedene poslovne prostore plaćaju korisnici prostora.

Općina Erdut je dala u zakup fizičkim i pravnim osobama šest poslovnih prostora ukupne površine 374 m² uz ukupno ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 11.360,00 kn. Od ukupnog broja navedenih poslovnih prostora u zakup su dana do 2012. tri poslovna prostora, a tri poslovna prostora dana su u zakup od 2012. do konca 2014., od kojih je jedan poslovni prostor dan u zakup putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o određivanju uvjeta za davanje u zakup zemljišta i poslovnih prostora kojima raspoložuje Općina, a dva poslovna prostora dana su u zakup bez provođenja javnog natječaja. Osim navedenog četiri poslovna prostora dana su na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Općina Erdut je koncem 2014. raspolagala sa 17 stanova površine 775 m². Stanovi su na temelju ispostavljenih rješenja dani na korištenje socijalno ugroženim osobama bez naknade jer su prema obrazloženju Općine u ruševnom stanju i ne zadovoljavaju minimalne sanitarno tehničke uvjete da bi se mogli davati u najam.

Općina Erdut je od 2012. do konca 2014. prodala 81 građevinsko zemljište ukupne površine 15 374 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Prodano građevinsko zemljište nije bilo evidentirano u poslovnim knjigama. Prema obrazloženju Općine, na najvećem dijelu prodanog građevinskog zemljišta su do 1991. izgrađene kuće za odmor, bez građevinske dozvole te je radi provođenja legalizacije navedenih objekata Općina prodala navedeno zemljište. Također, Općina je u 2009. dala u zakup 1 701 m² građevinskog zemljišta osobama koje su na navedenom zemljištu imale izgrađene objekte te su se javili na natječaj za prodaju zemljišta, ali nisu ispunjavali potrebne uvjete jer nije provedena parcelizacija navedenog zemljišta. Ukupno ugovorena zakupnina za navedeno zemljište iznosi 3.402,00 kn.

Koncem 2014. Općina Erdut je raspolagala sa 683 122 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

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

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

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

Koncem 2014. Općina Erdut je imala 23 zaposlenika (deset u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog dužnosnika i 12 po posebnom programu zapošljavanja putem javnih radova). 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Ernestinovo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Ernestinovo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 86 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća tri naselja s 2 189 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 23.988.169,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 274.429,00 kn ili 1,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 6.062.237,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 17.925.842,00 kn.

U tablici broj 54 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Ernestinovo na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 54

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ernestinovo 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)	71.200,00	71.200,00	71.200,00
2.	Građevinski objekti	2.281.733,00	2.238.353,00	2.194.972,00
3.	Imovina u pripremi	3.014.071,00	3.314.832,00	3.372.304,00
4.	Druga imovina	436.868,00	380.889,00	423.851,00
	Ukupno	5.803.872,00	6.005.274,00	6.062.327,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Ernestinovo koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 201.402,00 kn ili 3,5%, a koncem 2014. veća je za 56.963,00 kn ili 1,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 6.062.237,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 36,2 %, zemljište s 1,2 %, druga imovina sa 7,0 % i imovina u pripremi s 55,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na građevinske objekte i nematerijalnu imovinu (projektnu dokumentaciju) čija je izrada u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.829.846,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od najma stanova te prodaje i zakupa zemljišta) ostvareni su u iznosu 90.105,00 kn, što čini 2,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 55 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem Općine Ernestinovo za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 55

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem
Općine Ernestinovo za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Od najma stanova	6.800,00	9.877,00	8.515,00
2.	Od prodaje zemljišta	0,00	0,00	79.000,00
3.	Od zakupa zemljišta	1.763,00	3.011,00	2.590,00
	Ukupno	8.563,00	12.888,00	90.105,00

Općina Ernestinovo je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 111.556,00 kn.

Općina Ernestinovo je u 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora površine 354 m², osam stanova površine 447 m² i zemljištem površine 4 847 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između 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 Ernestinovo na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 71.200,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, stambenih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 2.194.972,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.329.766,00 kn ili 60,6 %, a na vrijednost stanova odnosi se 409.510,00 kn ili 18,7 %

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Ernestinovo kao jedinice lokalne samouprave i na vrijednost stanova i jednog poslovnog objekta koji su evidentirani u poslovnim knjigama u ranijim godinama na temelju obavljene interne procijene.

U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište koje je pripalo Općini na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Osijek te druga imovina (zemljište, ranije izgrađene nerazvrstane ceste, groblja, parkirališta, javne površine i drugo) kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Osim navedenog, prema zemljišnoknjižnim izvacima pribavljenim tijekom obavljanja revizije u vlasništvu Općine je i značajan broj zemljišno knjižnih čestica (opisanih kao oranica, voćnjak, zgrada i dvorište, park i drugo) koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Općina Ernestinovo nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen.

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

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

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Općina Ernestinovo je od 2012. do 2014. davala stanove u najam, zemljište u zakup te je prodavala zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja stanovima utvrđeni su i internim aktom Općine Ernestinovo odnosno Odlukom o davanju stanova u najam.

Davanje zemljišta u zakup i prodaja zemljišta obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Ernestinovo te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Ernestinovo je koncem 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora površine 354 m² koje koristi Općina za svoje potrebe, osam stanova površine 447 m² i 4 847 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 najma stanova u iznosu 25.192,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 7.364,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 79.000,00 kn.

Koncem 2014. Općina Ernestinovo je upravljala i raspolagala sa osam stanova ukupne površine 447 m² koji su dani u najam zaštićenim najmoprimcima. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju stanova u najam.

Općina Ernestinovo je od 2012. do konca 2014. prodala nekretninu (u naravi zemljište s ruševnom zgradom-stara crkva) ukupne površine 1 068 m². Prodaja nekretnine obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 79.000,00 kn. Odluku o prodaji nekretnine donijelo je općinsko vijeće, a odlukom su utvrđeni razlozi prodaje nekretnine (izgradnja doma za starije i nemoćne) te početna prodajna cijena nekretnine koja je utvrđena procjenom stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo. Prodana nekretnina nije bila evidentirana u poslovnim knjigama Općine.

Koncem 2014. Općina Ernestinovo je u poslovnim knjigama imala evidentirano zemljište površine 4 847 m², a nema podatak o ukupnoj površini zemljišta kojim upravlja i raspolaže te nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina je u 2010. i 2013. na temelju zaključenih ugovora dala u zakup na neodređeno vrijeme ukupno 31 288 m² zemljišta u vlasništvu Općine za obavljanje poljoprivredne djelatnosti, a ukupno ugovorena godišnja zakupnina iznosi 2.590,00 kn. Zemljište je dano u zakup bez provedenog javnog natječaja. Prema odredbi članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave) tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

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 davanje zemljišta u zakup putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

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

Koncem 2014. Općina Ernestinovo je imala deset zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu, četiri u vlastitom komunalnom pogonu 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Feričanci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Feričanci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 46 km² i obuhvaća četiri naselja s 2 134 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 13.492.394,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.827.301,00 kn ili 26,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.335.008,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.157.386,00 kn.

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

Tablica broj 56

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Feričanci 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)	2.133.433,00	2.133.433,00	2.140.433,00
2.	Građevinski objekti	2.055.353,00	5.034.770,00	5.004.138,00
3.	Druga imovina	2.104.626,00	2.113.509,00	2.190.437,00
	Ukupno	6.293.412,00	9.281.712,00	9.335.008,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Feričanci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.988.300,00 kn ili 47,5 %, a koncem 2014. veća je za 53.296,00 kn ili 0,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 9.335.008,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 53,6 %, zemljište s 22,9 %, i druga imovina s 23,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu imovinu (prostorno-plansku dokumentaciju, planove zaštite od požara i zaštite i spašavanja, projektne dokumentaciju, projekte energetskog certificiranja zgrada, elaborate deponija odlagališta otpada i katastarske izmjere groblja) te postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.885.478,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, najma stanova te prodaje stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 174.634,00 kn, što čini 6,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 57

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

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	123.730,00	124.453,00	125.707,00
2.	Prodaja stanova	5.978,00	7.291,00	3.843,00
3.	Najam stanova	7.371,00	7.371,00	7.314,00
4.	Prodaja zemljišta	0	20.171,00	37.770,00
	Ukupno	137.079,00	159.286,00	174.634,00

Općina Feričanci je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 470.999,00 kn.

Općina Feričanci je u 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala s dvanaest poslovnih prostora površine 1 796 m² te četiri stambena objekta površine 202 m². Općina nema podatak o površini zemljišta kojom raspolaže.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između 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 Feričanci koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.140.433,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 5.004.138,00 kn. Općina nema podatke na što se odnosi iskazana vrijednost zemljišta. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata u iznosu 5.004.138,00 kn, na vrijednost stambenih objekata se prema podacima iz pomoćne izvanknjigovodstvene evidencije odnosi 380.995,00 kn ili 7,6 %, poslovnih objekata 3.612.592,00 kn ili 72,2 % te cesta i ostalih građevinskih objekata 1.010.551,00 kn ili 20,2 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata se dijelom odnosi na vrijednost imovine koju je Općina Feričanci stekla sukcesijom bivše Općine Našice te dijelom na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave. Iskazana vrijednost je dijelom utvrđena na temelju podataka o vrijednosti imovine preuzetoj od pravnih subjekata koji su ranije upravljali navedenom imovinom (zemljište), dijelom na temelju procjene koju je obavio ovlašten sudski vještak (dio stambenih i poslovnih objekata), a dijelom po nabavnoj vrijednosti (za nabavljene i izgrađene infrastrukturne objekte od konstituiranja Općine Feričanci kao jedinice lokalne samouprave).

Općina Feričanci ne vodi pomoćnu knjigu odnosno analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), a u pomoćnoj izvanknjigovodstvenoj evidenciji su djelomično osigurani podaci o nabavnoj i otpisanoj vrijednosti pojedinih vrsta imovine (raščlanjeni su podaci o nabavnoj i otpisanoj vrijednosti pojedinih stavki dugotrajne nefinancijske imovine za stambene, poslovne i ostale građevinske objekte, a podaci o nabavnoj vrijednosti zemljišta nisu raščlanjeni).

Općina Feričanci nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati neovisno o pravnom statusu imovine (zemljišnoknjižno vlasništvo, druge pravne osnove korištenja, bez dokumentirane pravne osnove i slično). Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju u poslovnim knjigama cjelokupne imovine s kojom bi Općina Feričanci u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati, započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Prema zemljišnoknjižnim izvadcima pribavljenim tijekom obavljanja revizije, u vlasništvu Općine Feričanci je značajan broj zemljišnoknjižnih čestica i građevinskih objekata (opisanih kao voćnjak, dvorište, šuma, pašnjak, izgrađeno građevinsko zemljište, kuća, cesta, groblje i drugo). S obzirom da Općina Feričanci ne vodi analitičku evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti te da ni pomoćna izvanknjigovodstvena evidencija ne sadrži potrebne podatke, nije moguće utvrditi što je od imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi evidentirano u poslovnim knjigama. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjeranju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena sva imovina evidentirana u glavnoj knjizi (zemljište evidentirano u glavnoj knjizi), a nije obuhvaćena ni druga imovina za koju su prema zemljišnoknjižnim izvadcima riješeni imovinsko-pravni odnosi i koja je u vlasništvu Općine Feričanci.

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

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Feričanci upravlja i raspoláže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se procijeniti vrijednost do sada neevidentirane imovine i 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 analitičke evidencije imovine prema vrstama imovine odnosno sintetičkim računima u glavnoj knjizi te pozicijama u bilanci. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Feričanci na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima kojima Općina raspoláže 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 do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Feričanci je od 2012. do 2014. prodavala zemljište, a u ranijim godinama je davala poslovne prostore u zakup te davala u najam i prodavala stambene objekte (kuće).

Osim zakonima i drugim propisima, raspolaganje nekretninama Općina Feričanci je uredila Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Feričanci te Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Feričanci. Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Feričanci propisani su uvjeti, način i postupak provedbe natječaja te mjerila za izbor najpovoljnije ponude, a nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se poslovni prostori u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, daju u zakup bez provođenja javnog natječaja odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

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

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 Feričanci te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se internim aktima utvrditi uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se poslovni prostori daju u zakup bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Feričanci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s dvanaest poslovnih prostora površine 1 796 m² i četiri stambena objekta (kuće) površine 171 m². Općina nema podatak o površini zemljišta kojom raspolaže. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim za građevinsko zemljište površine 44 468 m² u Industrijskoj zoni Dračica 1 za koje je prema otvorenom javnom natječaju iz 2014. predviđena prodaja zemljišta) 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 373.890,00 kn, prodaje stambenih objekata (kuća) u iznosu 17.112,00 kn, najma stanova u iznosu 22.056,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 57.941,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Feričanci koncem 2014. upravlja i raspolaze, šest poslovnih prostora površine 1 107 m² koristi Općina za svoje potrebe (za potrebe rada općinske uprave te za potrebe dobrovoljnih vatrogasnih društava stanovništva Općine). Jedan poslovni prostor površine 100 m² na temelju zaključenog sporazuma koristi proračunski korisnik druge jedinice lokalne samouprave (dječji vrtić kojim upravlja ustanova predškolskog odgoja u vlasništvu Grada Našice, a vrtić se koristi za potrebe stanovništva Općine). Jedan poslovni prostor površine 50 m² koristi trgovačko društvo u državnom vlasništvu (za potrebe rada poštanskog ureda) na temelju ugovora zaključenog u ranijim godinama bez plaćanja zakupnine (u 2015. je u skladu s odredbom članka 6. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora zaključen ugovor uz plaćanje zakupnine), a jedan površine 250 m² je dan u zakup trgovačkom društvu putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu. Dva poslovna prostora površine 219 m² su dana na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor (društveni dom) površine 70 m² je prazan jer je neuvjetan.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolazući 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.

Prihodi od prodaje stambenih objekata (kuća) su ostvareni na temelju ugovora zaključenih u ranijim godinama (tijekom 2005. Općina je prodala dva objekta (kuće) na obročnu otplatu od 20 godina)

Prihodi od najma stambenih objekata su ostvareni na temelju ugovora zaključenih u ranijim godinama. Četiri stambena objekta ukupne površine 202 m² dana su u najam zaštićenim najmoprimcima uz najamninu u visini utvrđenoj na temelju Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine 40/97 i 117/05).

Prihodi od prodaje zemljišta su ostvareni prodajom zemljišta u industrijskoj zoni i drugog zemljišta u vlasništvu Općine. Općina je u 2014. prodala zemljište u Industrijskoj zoni Dračica 1 površine 5 095 m² za 30.570,00 kn (6,00 kn po m²). Prodaja je obavljena temelju otvorenog javnog natječaja objavljenog na mrežnim stranicama Općine Feričanci (natječaj je otvoren do prodaje svih deset parcela ukupne površine 44 468 m²). Općina je u 2014. na temelju javnog natječaja raspisanog na temelju prijedloga Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Feričanci, u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Feričanci, prodala dvije zemljišnoknjižne čestice (opisane kao voćnjak) ukupne površine 711 m² za 7 200,00 kn.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Feričanci je imala 13 zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, tri u vlastitom komunalnom pogonu, jednog dužnosnika i šest osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Gorjani

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Gorjani kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 53 km² i obuhvaća dva naselja s 1 591 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 11.229.593,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 984.525,00 kn ili 9,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 5.740.712,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.488.881,00 kn.

U tablici broj 58 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Gorjani na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 58

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	16.000,00	16.000,00	16.000,00
2.	Građevinski objekti	5.010.882,00	4.909.148,00	4.851.230,00
3.	Druga imovina	844.320,00	912.602,00	873.482,00
	Ukupno	5.871.202,00	5.837.750,00	5.740.712,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gorjani koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 33.452,00 kn ili 0,6 %, a koncem 2014. je manja za 97.038,00 kn ili 1,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 5.740.712,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 84,5 %, zemljište s 0,3 %, i druga imovina s 15,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na nematerijalnu proizvedenu imovinu (projektne dokumentaciju, prostorni plan te razvojni program Općine) te na opremu, prijevozna sredstva i drugo. Općina nema podatke na što se odnosi iskazana vrijednost zemljišta.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.261.593,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) nisu ostvareni. Općina Gorjani nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem ni za 2012. i 2013.

Prema podacima Općine Gorjani, koncem 2012., 2013. i 2014. Općina upravlja i raspolaže s jednim poslovnim prostorom površine 100 m² koji se odnosi na zgradu u kojoj je sjedište Općine. Na području Općine nema stanova kojima raspolaže Općina, a Općina nema podatak o površini zemljišta kojom raspolaže.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Gorjani koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 16.000,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 4.851.230,00 kn. Općina nema podatke na što se odnosi iskazana vrijednost zemljišta. Iskazana vrijednost građevinskih objekata odnosi se na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave od čega se vrijednosno značajniji iznosi ulaganja odnose na ulaganja u izgradnju doma kulture u iznosu 1.752.844,00 kn, ceste u iznosu 1.367.929,00 kn i mrtvačnice u iznosu 838.624,00 kn. Preostala iskazana vrijednost građevinskih objekata u iznosu 891.833,00 kn odnosi se na ulaganja u vodovodnu mrežu, javnu rasvjetu, komunalno uređenje naselja i sportsku dvoranu.

Ulaganja u izgradnju doma kulture u iznosu 1.752.844,00 kn obavljena su na zemljištu u vlasništvu dobrovoljnog vatrogasnog društva. Izgradnja je obavljena od 2004. do 2012. (objekt nije završen, a izgradnja je obustavljena zbog nedostatka sredstava), izgradnju je financirala Općina Gorjani dijelom iz vlastitih sredstava, a dijelom iz sredstava pomoći iz županijskog proračuna. Prema građevinskoj dozvoli iz 2004. investitori izgradnje su dobrovoljno vatrogasno društvo i Općina Gorjani, na temelju sporazuma zaključenog u 2004. Sporazumom je utvrđeno da će se način korištenja doma urediti nakon dobivanja uporabne dozvole posebnim ugovorom, a pravni status utrošenih sredstava iz općinskog proračuna, odnosno pitanje vlasništva na domu kulture, nije utvrđen sporazumom niti posebnim ugovorom. S obzirom na značajan iznos utrošenih proračunskih sredstava te da se objekt gradi na zemljištu koje je u vlasništvu dobrovoljnog vatrogasnog društva, Državni ured za reviziju je mišljenja da je posebnim ugovorom potrebno utvrditi pravni status uloženi proračunskih sredstava, odnosno pitanje vlasništva na budućem domu kulture.

Općina Gorjani 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 neovisno o pravnom statusu imovine (zemljišnoknjižno vlasništvo, druge pravne osnove korištenja, bez dokumentirane pravne osnove i slično). U poslovnim knjigama Općine Gorjani nije evidentirana zgrada u kojoj je sjedište Općine (poslovni prostor površine 100 m²) jer nije obavljena procjena.

Prema zemljišnoknjižnim izvadcima pribavljenim tijekom obavljanja revizije, u vlasništvu Općine Gorjani je značajan broj zemljišnoknjižnih čestica i građevinskih objekata (opisanih kao oranica, gaj, pašnjak ili vrt te kao kuća i dvorište u selu i drugo), a u pojedinim slučajevima neusklađeni su podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru (u tijeku je nova katastarska izmjera na području Općine). Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju u poslovnim knjigama cjelokupne imovine s kojom bi Općina u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati, Općina nije započela i nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Gorjani vodi pomoćnu knjigu odnosno analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), a u navedenoj evidenciji su kao i u glavnoj knjizi evidentirana samo izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave. Ustrojena je jedna analitička evidencija za sve vrste nefinancijske imovine odnosno za prirodna bogatstva (zemljište), građevinske objekte (poslovne, infrastrukturne i druge objekte) i drugu imovinu (opremu), što nije u skladu s odredbom članka 7. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, prema kojem su pomoćne knjige analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički. Koncem 2014. podaci o ukupnoj vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s ukupnim podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima, ali zbog nedostataka u vođenju analitičke evidencije nije moguće utvrditi iskazane podatke po vrstama imovine (sintetičkim računima u glavnoj knjizi, odnosno pozicijama u bilanci) te ukupno iskazanoj nabavnoj i otpisanoj vrijednosti po vrstama imovine.

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

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i 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 Gorjani nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže ugovorom utvrditi pravni status uloženi proračunskih sredstava, odnosno pitanje vlasništva na objektima građenim proračunskim sredstvima na tuđem zemljištu. Predlaže se obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Gorjani upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se procijeniti vrijednost do sada neevidentirane imovine i 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 analitičke evidencije imovine prema vrstama imovine odnosno sintetičkim računima u glavnoj knjizi te pozicijama u bilanci. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Gorjani na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima 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 do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Gorjani od 2012. do 2014. nije davala poslovne prostore u zakup jer nema raspoloživih poslovnih prostora za davanje u zakup i stanove u najam jer nema raspoloživih stanova za davanje u najam te nije prodavala poslovne prostore, stanove i zemljište. S obzirom na navedeno, Općina nije donosila akte o raspolaganju i upravljanju poslovnim prostorima, stanovima i 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 Gorjani te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Gorjani je koncem 2014. upravljala i raspolagala s jednim poslovnim prostorom površine 100 m² koji koristi za potrebe rada općinske uprave. Na području Općine nema stanova kojima raspolaže Općina, a Općina nema podatak o površini zemljišta kojom raspolaže.

S obzirom da je prema zemljišnoknjižnim izvadcima pribavljenim tijekom obavljanja revizije u vlasništvu Općine Gorjani značajan broj zemljišnoknjižnih čestica i građevinskih objekata, Državni ured za reviziju predlaže nakon utvrđivanja stvarnog stanja imovine s kojom Općina treba upravljati i raspolagati, utvrditi i namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Gorjani je imala 17 zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog dužnosnika, devet u programu javnih radova i dva na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Jagodnjak

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Jagodnjak kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 105 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća četiri naselja s 2 023 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 19.596.349,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.907.270,00 kn ili 17,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 19.248.228,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 348.121,00 kn.

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

Tablica broj 59

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	12.383.856,00	13.012.071,00	16.492.934,00
2.	Druga imovina	2.304.016,00	2.659.594,00	2.755.294,00
	Ukupno	14.687.872,00	15.671.665,00	19.248.228,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Jagodnjak koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 983.793,00 kn ili 6,7 %, a koncem 2014. veća je za 3.576.563,00 kn ili 22,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 19.248.228,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 85,7 % i druga imovina s 14,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te na drugu nematerijalnu proizvedenu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 8.167.141,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje poslovnih prostora, najma stanova i zakupa zemljišta) ostvareni su u iznosu 264.706,00 kn, što čini 3,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 60

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

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	0,00	248.054,00
2.	Najam stanova	6.544,00	10.546,00	13.676,00
3.	Zakup zemljišta	1.998,00	2.498,00	2.976,00
	Ukupno	8.542,00	13.044,00	264.706,00

Općina Jagodnjak je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 286.292,00 kn.

Prema podacima Općine Jagodnjak, koncem 2014. Općina raspolaže s 15 poslovnih prostora, šest stanova te zemljištem površine 76 095 m².

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

Tablica broj 61

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Jagodnjak 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	15
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 682	1 682	1 643
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	6	6	6
2.	Površina stanova u m ²	420	420	420
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	76 095	76 095	76 095

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 Jagodnjak koncem 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (stambenih objekata, poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 14.801.990,00 kn. U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima Općine koncem 2014. nije iskazana vrijednost zemljišta, a podaci o vrijednosti građevinskih objekata nisu istovjetno iskazani. Vrijednost građevinskih objekata iskazana je u financijskim izvještajima u iznosu 16.492.934,00 kn. Općina nije ustrojila analitičku evidenciju niti pomoćnu izvanknjigovodstvenu evidenciju o vrsti, količini i vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) pojedinih vrsta imovine te iz poslovnih knjiga nije moguće utvrditi na koju imovinu se iskazana vrijednost građevinskih objekata odnosi. U okviru sintetičkih računa glavne knjige Općina je dijelom evidentirala procijenjenu vrijednost imovine (građevinskih objekata) i izvršena ulaganja na imovini od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave. Imovina dijelom nije evidentirana na sintetičkim računima propisanim Pravilnikom o proračunskom računovodstvu i Računskom planu što nije u skladu s odredbom članka 4. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, prema kojoj proračun vodi knjigovodstvo prema Računskom planu koji je sastavni dio Pravilnika.

Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati neovisno o pravnom statusu imovine (zemljišnoknjižno vlasništvo, druge pravne osnove korištenja, bez dokumentirane pravne osnove i slično). Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za imovinu s kojom bi Općina Jagodnjak u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati, Općina je započela u ranijim godinama, a do konca 2014. u zemljišnim knjigama i katastru kao vlasništvo i posjed Općine Jagodnjak evidentiran je veći dio zemljišnoknjižnih čestica i građevinskih objekata (osim nerazvrstanih cesta). Tijekom ranijih godina, Općina je obavila procjenu vrijednosti građevinskih objekata stečenih prilikom konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave. Procjena vrijednosti zemljišta nije obavljena, a nije obavljena ni procjena vrijednosti ošasne imovine. Općina nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jagodnjak. Popis sadrži podatke o broju zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, nazivu katastarske općine, broju zemljišnoknjižne čestice i oznaci nekretnine te površini zemljišnoknjižne čestice. U popisnoj listi nisu navedeni podaci o vrijednosti pojedinih poslovnih prostora. S obzirom da Općina nema podatke o knjigovodstvenoj vrijednosti poslovnih prostora (jer nije ustrojena analitička knjigovodstvena evidencija dugotrajne nefinancijske imovine), na temelju obavljenog popisa nije bilo moguće utvrditi jesu li svi poslovni prostori u vlasništvu Općine evidentirani u poslovnim knjigama. Popis stanova nije obavljen. Popisom nije obuhvaćena ni druga imovina (zemljište) za koju su prema podacima iz zemljišnih knjiga riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišnoknjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Jagodnjak nije ustrojila registar imovine, a koncem 2014. u okviru godišnjeg popisa sastavila je popis poslovnih prostora u vlasništvu Općine koji sadrži dio podataka propisanih za registar državne imovine, a ne sadrži podatke o adresi katastarske čestice, prostorno-planskoj namjeni nekretnine i prostornom planu, korisniku nekretnine i pravnoj osnovi korištenja te vrijednosti nekretnine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Jagodnjak upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se procijeniti vrijednost do sada neevidentirane imovine i 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 evidentirati imovinu na sintetičkim računima propisanim Pravilnikom o proračunskom računovodstvu i Računskom planu te ustrojiti analitičke evidencije imovine prema vrstama imovine odnosno sintetičkim računima u glavnoj knjizi te pozicijama u bilanci. 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 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 do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Jagodnjak je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore na korištenje i bez naknade, stanove u najam i zemljište u zakup te prodala jedan poslovni prostor, a u ranijim godinama je dala u zakup jedan poslovni prostor.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su općinskom Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora, a za druge načine raspolaganja imovinom nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu davati u zakup ili prodavati. Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora je utvrđeno davanje u zakup poslovnog prostora putem pismenog ili usmenog javnog natječaja, dok način određivanja početne cijene zakupnine pri objavi javnog natječaja nije utvrđen. Odlukom nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci te način utvrđivanja zakupnine u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Jagodnjak te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji nekretnina te uvjete, mjerila i postupke i način utvrđivanja zakupnine u slučajevima kada se poslovni prostori daju u zakup bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Jagodnjak je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 1 643 m², šest stanova površine 420 m² i 76 095 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 nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje poslovnih prostora u iznosu 248.054,00 kn, najma stanova u iznosu 30.766,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 7.472,00 kn.

Općina Jagodnjak je u 2014. prodala nekretninu (poslovni prostor) ukupne površine 632 m² (u naravi veterinarska ambulanta i dvor). Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u studenome 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 248.054,00 kn. Nekretnina je prodana na temelju odluke općinskog vijeća, a prodaja je obavljena bez javnog natječaja. Nekretnina je prodana ranijem zakupniku po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, a procjenu je obavio ovlašteni sudski vještak u lipnju 2014. Prema elaboratu o procjeni, tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je u iznosu 32.406 EUR. Prema podacima Općine, zakupnik tijekom 2012., 2013. i 2014. nije plaćao troškove zakupnine, koja je prema ugovoru o zakupu zaključenom u 2004. iznosila 100 EUR mjesečno. Prije prodaje poslovnog prostora Općina nije utvrdila razloge prodaje, a postupak prodaje nije proveden u skladu s odredbom članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, prema kojoj se poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne samouprave može prodati sadašnjem zakupniku koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu na temelju javno objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Općina Jagodnjak je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora ukupne površine 1 643 m², od kojih pet poslovnih prostora površine 1 246 m² koristi Općina za svoje potrebe (za potrebe rada općinske uprave i potrebe stanovništva). Tri poslovna prostora površine 131 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine bez zaključenog ugovora i bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna prostora površine 60 m² su dana na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine. Pet poslovnih prostora površine 206 m² je prazno jer je neuvjetno ili nije bilo zainteresiranih za zakup.

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

Koncem 2014. Općina Jagodnjak je upravljala i raspolagala sa 6 stanova ukupne površine 420 m², od kojih je pet stanova površine 350 m² dano u najam zaštićenim najmoprimcima u ranijim godinama, a jedan stan površine 70 m² je prazan (u 2015. je dan u najam sa slobodno ugovorenom najamninom). Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova, a sa slobodno ugovorenom najamninom na temelju rješenja općinskog načelnika. Pored navedenih stanova, Općina je nasljeđivanjem od osoba koje nemaju nasljednika (ošasna imovina) stekla u vlasništvo osam stambenih objekata ukupne površine 375 m² koji su neuvjetni, a privremeno se koriste za zbrinjavanje socijalnih slučajeva.

Koncem 2014. Općina Jagodnjak je raspolagala sa 76 095 m² građevinskog zemljišta i sve je namijenjeno potrebama Općine. Zemljište se do privođenja namjeni na temelju odluke općinskog vijeća daje u zakup za poljoprivrednu proizvodnju na temelju otvorenog javnog natječaja objavljenog na mrežnim stranicama Općine. Početna cijena zakupa određena je u visini određenoj za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države. Općina je u 2014. na temelju provedenog natječaja dala u zakup 11 784 m² zemljišta na rok pet godina, a ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 1.600,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina 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. Pri prodaji nekretnina predlaže se utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju, odnosno opravdanost prodaje nekretnina, a postupak prodaje nekretnina provoditi u skladu s propisima.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Jagodnjak je imala 14 zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog u vlastitom komunalnom pogonu (vlastiti komunalni pogon ukinut je koncem 2014. odlukom općinskog vijeća), tri dužnosnika i pet drugih zaposlenika (od kojih dva u programu javnih radova i tri na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Kneževi Vinogradi

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kneževi Vinogradi kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 248 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća devet naselja s 4 614 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 84.920.046,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.500.173,00 kn ili 1,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 58.611.364,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 26.308.682,00 kn.

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

Tablica broj 62

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kneževi Vinogradi
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)	41.720,00	3.156.918,00	3.179.463,00
2.	Građevinski objekti	40.598.658,00	46.308.144,00	51.697.976,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	1.285.439,00
4.	Druga imovina	1.645.965,00	1.599.257,00	2.448.486,00
	Ukupno	42.286.343,00	51.064.319,00	58.611.364,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kneževi Vinogradi koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. 8.777.976,00 kn ili 20,8 %, a koncem 2014. veća je za 7.547.045,00 kn ili 14,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 58.611.364,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 88,2 %, zemljište s 5,4 %, nefinancijska imovina u pripremi s 2,2 % i druga imovina s 4,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi najvećim dijelom na ulaganja u kulturni centar te u općinski bazen. Vrijednost druge imovine odnosi se na opremu, prijevozna sredstva, ulaganja u računalne programe te knjige i umjetnička djela.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 16.915.682,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta, najma stanova te prodaje stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 432.497,00 kn, što čini 2,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 63 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Kneževi Vinogradi za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 63

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

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	129.227,00	137.195,00	202.467,00
2.	Prodaja stanova	108.062,00	57.841,00	49.959,00
3.	Najam stanova	30.787,00	32.876,00	38.666,00
4.	Prodaja zemljišta	111.538,00	103.844,00	97.520,00
5.	Zakup zemljišta	38.845,00	38.945,00	43.885,00
	Ukupno	418.459,00	370.701,00	432.497,00

Općina Kneževi Vinogradi je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 1.221.657,00 kn.

Prema podacima Općine Kneževi Vinogradi, koncem 2014. Općina raspolaže s 31 poslovnim prostorom, 19 stanova i zemljištem površine 418 016 m².

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

Tablica broj 64

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Općine Kneževi Vinogradi 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	30	31
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	6 173	6 975	7 116
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	19	19	19
2.	Površina stanova u m ²	1 058	1 058	1 058
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	413 683	416 098	418 016

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 Kneževi Vinogradi koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 3.179.463,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 51.697.976,00 kn. Iskazana vrijednost zemljišta se odnosi na zemljište kupljeno za potrebe Općine, a iskazana vrijednost građevinskih objekata se dijelom odnosi na procijenjenu vrijednost imovine koju je Općina stekla po raznim osnovama (sukcesijom bivše Općine Beli Manastir te na temelju posebnih propisa) te dijelom na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave. Iskazana vrijednost je dijelom utvrđena na temelju procjene ovlaštenog procjenitelja, a dijelom po nabavnoj vrijednosti (za nabavljene i izgrađene nekretnine od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave). U poslovnim knjigama nisu evidentirani stambeni objekti, dio zemljišta i ošasna imovina te Općina Kneževi Vinogradi nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete u ranijim godinama. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Kneževi Vinogradi ne vodi pomoćnu knjigu odnosno analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), a u glavnoj knjizi su djelomično osigurani podaci o vrijednosti pojedinih vrsta imovine (raščlanjeni su podaci o nabavnoj vrijednosti pojedinih stavki dugotrajne nefinancijske imovine, dok podaci o otpisanoj vrijednosti nisu istovjetno raščlanjeni te se izravnim raščlanjivanjem stavki glavne knjige ne osiguravaju potrebni podaci o sadašnjoj vrijednosti pojedinih stavki imovine). U pomoćnoj izvanknjigovodstvenoj evidenciji iskazani su podaci o nabavnoj i otpisanoj vrijednosti pojedinih stavki imovine i iskazani podaci za ukupnu imovinu istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi, ali nisu istovjetni s podacima o nabavnoj i otpisanoj vrijednosti po vrstama imovine (sintetičkim računima u glavnoj knjizi, odnosno pozicijama u bilanci).

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

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i 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 Kneževi Vinogradi nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Kneževi Vinogradi upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se procijeniti vrijednost do sada neevidentirane imovine i 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 analitičke evidencije imovine prema vrstama imovine odnosno sintetičkim računima u glavnoj knjizi te pozicijama u bilanci. 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 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 do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Kneževi Vinogradi je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te zemljište u zakup. Općina je prodavala stanove i zemljište te kupovala poslovne prostore i zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima općine odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi, Programom olakšica i poticaja razvoja gospodarstva u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi, Pravilnikom o zakupu poslovnog prostora na području Općine Kneževi Vinogradi, Odlukom o kriterijima davanja na uporabu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi - bez naknade, Odlukom o davanju stanova u najam te Odlukom o korištenju društvenih domova na području Općine Kneževi Vinogradi.

Pravilnikom o zakupu poslovnog prostora na području Općine Kneževi Vinogradi je utvrđeno davanje u zakup poslovnog prostora putem javnog natječaja, a nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

Kupnja nekretnina obavljana je na temelju pojedinačnih odluka općinskog načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati te način utvrđivanja početne kupovne cijene nekretnina.

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

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 Kneževi Vinogradi te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se internim aktima utvrditi uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se poslovni prostori daju u zakup bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Kneževi Vinogradi je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 31 poslovnim prostorom površine 7 116 m², 19 stanova površine 1 058 m² i 418 016 m² građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim za građevinsko zemljište u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi, za koje je prema otvorenom javnom natječaju i donesenom Programu olakšica i poticaja razvoja gospodarstva u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi predviđena prodaja zemljišta) 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 468.889,00 kn, od prodaje stanova u iznosu 215.862,00 kn, najma stanova u iznosu 102.329,00 kn, od prodaje zemljišta u iznosu 312.902,00 kn i od zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 121.675,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 186.000,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 48.000,00 kn.

Općina Kneževi Vinogradi je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 31 poslovnim prostorom ukupne površine 7 116 m², od kojih dva poslovna prostora površine 305 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 287 m² koristi proračunski korisnik Općine (dječji vrtić) bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 133 m² koristi pravna osoba u državnom vlasništvu bez plaćanja zakupnine, 18 poslovnih prostora površine 5 941 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 398 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 52 m² se ne koristi (jer ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup, a i nije bilo zainteresiranih za zakup).

Tri poslovna prostora površine 133 m² koristi pravna osoba u državnom vlasništvu (za potrebe rada poštanskih ureda) bez plaćanja zakupnine na temelju ugovora o davanju prava služnosti uporabe dijela poslovnog prostora zaključenih u 2006. kojima je pravo služnosti poslovnim prostorima za obavljanje poštanske djelatnosti dano na neodređeno vrijeme i bez naknade.

Šest poslovnih prostora površine 398 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu. Općina Kneževi Vinogradi je od 2012. do 2014. i u ranijim godinama na temelju javnog natječaja i u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Pravilnika o zakupu poslovnog prostora na području Općine Kneževi Vinogradi davala u zakup poslovne prostore.

Osamnaest poslovnih prostora površine 5 941 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine. Općina je koncem 2014. donijela Odluku o kriterijima davanja na uporabu poslovnih prostora u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi - bez naknade, prema kojoj se vijećima nacionalnih manjina i udrugama građana čija djelatnost predstavlja potrebu i interes općine, a koje se u cijelosti ili većinom financiraju iz općinskog proračuna, poslovni prostori daju na uporabu na temelju ugovora, na vrijeme od pet godina, bez naknade, uz obvezu korisnika plaćanja režijskih troškova. Prema odluci, o dodjeli prostora odlučuje općinski načelnik uz pismenu suglasnost nadležnog mjesnog odbora.

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

Općina Kneževi Vinogradi je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od prodaje stanova u iznosu 215.862,00 kn. Prihodi su ostvareni na temelju ugovora kojima je ugovorena obročna otplata ugovorene cijene kuće ili stana zaključenih u ranijim godinama na temelju Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi (Narodne novine 48/03, 68/07, 19/11, 56/11 i 3/13), Odluke o davanju ovlaštenja jedinicama lokalne samouprave za prodaju stanova najmoprimcima na područjima posebne državne skrbi (Narodne novine 100/08) i Odluke o prodaji obiteljskih kuća i stanova u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi.

Koncem 2014. Općina Kneževi Vinogradi je raspolagala s 19 stanova površine 1 058 m² od čega 17 stanova površine 954 m² koriste zaštićeni najmoprimci, jedan stan površine 63 m² koristi najmoprimac na temelju ugovora sa slobodno ugovorenom najamninom zaključenog prema odredbama Odluke o davanju u najam stanova, a jedan stan površine 41 m² je neuvjetan te nije u uporabi. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavljano je u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju stanova u najam.

Općina Kneževi Vinogradi je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od prodaje zemljišta u iznosu 312.902,00 kn. Prihodi su ostvareni na temelju ugovora kojima je ugovorena obročna otplata ugovorene cijene građevinskog zemljišta za gradnju stambenih objekata i građevinskog zemljišta u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi zaključenih u ranijim godinama na temelju javnog natječaja provedenog u skladu s Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi i Programom olakšica i poticaja razvoja gospodarstva u Poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni Kneževi Vinogradi.

Koncem 2014. Općina Kneževi Vinogradi je raspolagala s 418 016 m² građevinskog zemljišta, od čega je 67 996 m² namijenjeno potrebama Općine, 19 m² je ostalo neizgrađeno zemljište u vlasništvu Općine, a 350 000 m² je neizgrađeni dio Poslovno-poduzetničke i rekreativne zone Kneževi Vinogradi.

Zemljište namijenjeno potrebama Općine se do privođenja namjeni na temelju odluke općinskog vijeća daje u zakup za poljoprivrednu proizvodnju na temelju javnog natječaja objavljenog u dnevnom tisku i na mrežnim stranicama Općine. Početna cijena zakupa određena je u visini određenoj za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države. Općina je u 2014. na temelju provedenog natječaja zaključila tri ugovora prema kojima je dala u zakup 15 680 m² zemljišta na rok pet godina.

Općina Kneževi Vinogradi je u 2013. kupila suvlasnički dio odnosno 1/8 nekretnine, (u naravi prvi kat odnosno 6. etaža Doma kulture u Kneževim Vinogradima) ukupne površine prvog kata 178 m² i pomoćni prostor (tavan) površine 233 m². Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je s u prosincu 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 186.000,00 kn. Kupnja poslovnog prostora obavljena je na temelju odluke općinskog vijeća radi osiguranja prostora za potrebe udruga i vijeća nacionalnih manjina na temelju odluke općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Kupljeni poslovni prostor je do vremena obavljanja revizije stavljen u funkciju (dio prostora koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine osnovano u 2015., a dio prostora koriste udruge i vijeća nacionalnih manjina). Prema pisanom obrazloženju Općine pribavljenom tijekom obavljanja revizije, poslovni prostor je kupljen radi osiguranja funkcionalnosti cijelog prostora koji je središnje mjesto društvenih i kulturnih zbivanja u naselju Kneževi Vinogradi (u naravi dom kulture), koji je nakon mirne reintegracije obnovljen sredstvima Općine, na kojem nisu bili riješeni imovinsko-pravni odnosi te su slijedom okolnosti na dijelu građevine vlasnička prava stjecale razne pravne i fizičke osobe (poljoprivredna zadruga, a nakon stečaja poljoprivredne zadruge fizičke i pravne osobe koje su etažirane dijelove građevine kupovale u stečaju) zbog čega je bilo onemogućeno funkcionalno korištenje etažiranih dijelova građevine koje su u vlasništvu Općine.

Općina Kneževi Vinogradi je u 2013. kupila zemljišnoknjižnu česticu površine 2 415 m². Zemljište je kupljeno za uređenje i izgradnju dječjeg igrališta, parkirališta i parka u naselju Zmajevac. Kupnja je obavljena na temelju odluke načelnika donesene na temelju obrazloženog zahtjeva mjesnog odbora i ponude prodavatelja u skladu s Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi.

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

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

Koncem 2014. Općina Kneževi Vinogradi je imala 22 zaposlenika (osam u jedinstvenom upravnom odjelu, dvanaest u vlastitom komunalnom pogonu i dva dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Koška

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Koška kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 122 km² i obuhvaća deset naselja s 3 980 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 16.664.986,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 178.810,00 kn ili 1,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 8.449.206,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.215.780,00 kn.

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

Tablica broj 65

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Koška 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)	105.000,00	251.640,00	222.312,00
2.	Građevinski objekti	9.184.183,00	8.356.279,00	7.976.857,00
3.	Druga imovina	214.053,00	145.431,00	250.037,00
	Ukupno	9.503.236,00	8.753.350,00	8.449.206,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Koška koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 749.886,00 kn ili 7,9 %, a koncem 2014. manja je za 304.144,00 kn ili 3,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 8.449.206,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 94,4 %, zemljište s 2,6 %, i druga imovina s 3,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva i nematerijalnu proizvedenu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.520.798,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora te prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 169.042,00 kn, što čini 3,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 66

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

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	131.500,00	114.248,00	139.752,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	29.290,00
	Ukupno	131.500,00	114.248,00	169.042,00

Općina Koška je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 414.790,00 kn.

Prema podacima Općine Koška, koncem 2014. Općina raspolaže s 27 poslovnih prostora te 35 407 m² zemljišta.

U tablici broj 67 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Koška.

Tablica broj 67

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	27	27	27
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	5 470	5 470	5 470
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	35 407

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 Koška koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 222.312,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.976.857,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata u iznosu 7.976.857,00 kn, na vrijednost poslovnih objekata se prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije odnosi 3.951.051,00 kn ili 49,5 % te cesta i ostalih građevinskih objekata 4.025.806,00 kn ili 50,5%.

Iskazana vrijednost se dijelom odnosi na procijenjenu vrijednost imovine koju je Općina stekla po raznim osnovama (sukcesijom bivše Općine Našice te na temelju posebnih propisa) te dijelom na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave. Iskazana vrijednost je dijelom utvrđena na temelju procjene ovlaštenog procjenitelja, a dijelom po nabavnoj vrijednosti (za nabavljene i izgrađene nekretnine od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave). U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih zgrada odnosno prostora (zgrada dječjeg vrtića koja je u vlasništvu Općine), zemljišta, cesta i parkirališta, groblja i javnih površina te Općina Koška nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Za dio imovine koja nije evidentirana u poslovnim knjigama su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za dio imovine su u tijeku aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Koška vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj), a analitičke knjigovodstvene evidencije su ustrojene za sve stavke nefinancijske imovine koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički. Analitičke evidencije se vode ručno u obliku slobodnih kartica. U devet analitičkih evidencija koje se odnose na zemljište i građevinske objekte evidentirana su 33 inventurna broja koji se većim dijelom mogu prepoznati kao pojedinačne nekretnine (neizgrađene i izgrađene zemljišnoknjižne čestice koje su i u katastru i u zemljišnim knjigama evidentirane kao posebne jedinice).

Od ukupno 33 inventurna broja, šest se odnosi na građevinsko zemljište, a 19 na građevinske objekte (uredska zgrada općine, zgrada strelišta, dvije zgrade kulturnih institucija, jedan dom dobrovoljnog vatrogasnog društva, jedan društveni dom, sedam zgrada mjesnih odbora te šest mrtvačnica). 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. Popisom je obuhvaćena samo imovina evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Općina Koška je ustrojila registar nekretnina u vlasništvu općine (popis u obliku tablice u excelu) koji sadrži podatke o uobičajenom nazivu nekretnine, broju zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, nazivu katastarske općine, broju zemljišnoknjižne čestice i oznaci nekretnine, površini zemljišnoknjižne čestice te korisniku nekretnine. U registru nekretnina nisu navedeni podaci o vrijednosti pojedinih nekretnina te sadrži veći broj jedinica nekretnina od analitičkih evidencija. U dijelu koji se odnosi na građevinsko zemljište evidentirano je deset zemljišnoknjižnih čestica, od kojih je za šest u ranijim godinama utvrđena vrijednost te su evidentirane u poslovnim knjigama, a četiri nisu evidentirane u poslovnim knjigama. U dijelu koji se odnosi na druge nekretnine evidentirano je 27 jedinica nekretnina, pojedine zgrade su razdijeljene na poslovne prostore prema namjeni, a popisom nisu obuhvaćene mrtvačnice te drugi građevinski objekti koji se vode u analitičkoj evidenciji. Registrom nekretnina nije obuhvaćen dio zemljišnoknjižnih čestica i građevinskih objekata za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i koji su prema zemljišnoknjižnim izvadcima pribavljenim tijekom obavljanja revizije u vlasništvu općine.

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.

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Koška 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 poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Koška odnosno Odlukom o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Koška, Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Koška te načinu raspolaganja prostorima u vlasništvu Općine Koška namijenjenih radu udruga te Odlukom o načinu korištenja društvenih domova u vlasništvu Općine Koška.

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

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

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Koška je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 27 poslovnih prostora površine 5 470 m² i 35 470 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 385.000,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 29.290,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Koška koncem 2014. upravlja i raspolaže, četiri poslovna prostora površine 1 162 m² koristi Općina za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 704 m² koriste proračunski korisnici lokalnih jedinica (jedan poslovni prostor površine 393 m² koristi proračunski korisnik Općine odnosno dječji vrtić, a dva poslovna prostora površine 311 m² koriste proračunski korisnici županijskog proračuna odnosno područne škole) bez plaćanja zakupnine, dvanaest poslovnih prostora površine 2 368 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 222 m² su dana u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu (poslovni prostori su dani u zakup u ranijim godinama u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te općinskom odlukom), a šest poslovnih prostora površine 1 014 m² se ne koristi (jer su neuvjetni, a i nije bilo zainteresiranih).

Dvanaest poslovnih prostora površine 2 368 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine na temelju općinske Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Koška te načinu raspolaganja prostorima u vlasništvu Općine Koška namijenjenih radu udruga, kojom je utvrđeno da dobrovoljna vatrogasna društva i udruge koriste poslovne prostore u čijem se posjedu zateknu na dan stupanja odluke na snagu, da o dodjeli neraspoređenih prostora namijenjenih radu udruga odlučuje načelnik te da udruge koriste poslovne prostore bez naknade. Od navedenih dvanaest poslovnih prostora, za dva poslovna prostora površine 711 m² (u naravi vatrogasni domovi koje koriste dobrovoljna vatrogasna društva) raspolaganje je uređeno i Općinskim planom aktivnog uključenja svih subjekata zaštite od požara u Općini Koška donesenim na temelju posebnih propisa.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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 Koška je raspolagala s 35 470 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina je u 2014. prodala zemljište u Zoni malog gospodarstva Zadar u Koški površine 2 600 m² za 29.290,00 kn (približno 11,00 kn po m²).

Prodaja je obavljena temelju otvorenog javnog natječaja objavljenog na mrežnim stranicama Općine (natječaj je otvoren do prodaje svih osam parcela ukupne površine 20 820 m²).

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

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

Koncem 2014. Općina Koška je imala devet zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i šest u vlastitom komunalnom pogonu). 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Levanjska Varoš

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Levanjska Varoš kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 136 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća jedanaest naselja s 1 194 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 6.330.692,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 176.927,00 kn ili 2,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 3.307.189,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 3.023.503,00 kn.

U tablici broj 68 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Levanjska Varoš na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 68

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Levanjska Varoš
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)	2.621,00	2.621,00	2.621,00
2.	Građevinski objekti	3.010.682,00	3.094.554,00	3.276.552,00
3.	Druga imovina	84.100,00	39.790,00	28.016,00
	Ukupno	3.097.403,00	3.136.965,00	3.307.189,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Levanjska Varoš koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 39.562,00 kn ili 1,3 %, a koncem 2014. veća je za 170.224,00 kn ili 5,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 3.307.189,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 99,1 %, zemljište s 0,1 %, i druga imovina s 0,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 1.693.179,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) nisu ostvareni. Općina Levanjska Varoš nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem ni za 2012. i 2013.

Općina Levanjska Varoš je u 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala s dvanaest poslovnih prostora površine 2 174 m² i dva stana površine 60 m². Općina nema podatak o površini zemljišta kojom raspolaže.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Levanjska Varoš koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.621,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 3.276.552,00 kn. Općina nema podatke na što se odnosi iskazana vrijednost zemljišta. Iskazana vrijednost građevinskih objekata odnosi se na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave od čega se vrijednosno značajniji iznosi ulaganja odnose na ulaganja u izgradnju školske sportske dvorane u iznosu 816.493,00 kn, u izgradnju objekata vodoopskrbe i odvodnje u iznosu 693.440,00 kn, u izgradnju mrtvačnica u iznosu 606.602,00 kn, u obnavljanje društvenih domova u iznosu 399.860,00 kn, u objekte nogometnog igrališta u iznosu 374.547,00 kn te u ceste i nogostupe u iznosu 241.603,00 kn. Preostala iskazana vrijednost građevinskih objekata u iznosu 144.007,00 kn odnosi se na ulaganja u zonu malog gospodarstva, mjesnu crkvu i igrališta u naseljima.

Općina Levanjska Varoš nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati neovisno o pravnom statusu imovine (zemljišnoknjižno vlasništvo, druge pravne osnove korištenja, bez dokumentirane pravne osnove i slično). Prema podacima Općine, Općina upravlja i raspolaže s dvanaest poslovnih prostora i sve koristi za potrebe Općine. Za navedene poslovne prostore pribavljeni su podaci o stanju upisa u zemljišnim knjigama. Za jednu nekretninu (zgradu u kojoj je sjedište Općine) koja se sastoji od 4 poslovna prostora (uredi Općine, višenamjenska sala i dva odvojena poslovna prostora) ukupne površine 224,14 m² riješeni su imovinsko-pravni odnosi, provedeno je etažiranje te je u zemljišnim knjigama Općina upisana kao vlasnik navedenih posebnih dijelova zgrade. Procjena vrijednosti ovih poslovnih prostora nije obavljena i nisu evidentirani u poslovnim knjigama.

Za preostalih osam poslovnih prostora, u naravi osam društvenih domova u osam naselja Općine, stanje upisa u zemljišnim knjigama je različito (kao vlasnik zemljišnoknjižnih čestica je u tri slučaja upisana Općina Levanjska Varoš, u dva slučaja Republika Hrvatska, u jednom slučaju društveno vlasništvo s pravom korištenja mjesne zajednice, u jednom slučaju Republika Hrvatska i dvije fizičke osobe s određenim udjelima i u dva slučaja društveno vlasništvo s pravom korištenja mjesnih zajednica), u većini slučajeva nisu evidentirane zgrade izgrađene na zemljištu, neusklađeno je stanje zemljišnoknjižnih i katastarskih čestica, a sve zgrade su nelegalno izgrađene. Zbog navedenoga, Općina Levanjska Varoš je za ove zgrade podnijela zahtjeve za legalizaciju u skladu s odredbama Zakona o postupanju s nelegalno izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12 i 143/13) te su postupci legalizacije u tijeku, a zahtjeve za legalizaciju Općina je podnijela i za druge nelegalno izgrađene građevine kojima upravlja i raspolaže i čiju izgradnju je Općina financirala (mrtvačnice, sportsku dvoranu, objekte nogometnog stadiona). Prema odredbama članaka 8. i 32. Zakona o postupanju s nelegalno izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađena zgrada ozakonjuje se rješenjem o izvedenom stanju, a navedeno rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno i zemljište na kojemu je ta zgrada izgrađena te je za nezakonito izgrađene zgrade na zemljištu na kojem nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi nakon ozakonjenja zgrade potrebno poduzeti i aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu na kojem je zgrada izgrađena. Općina nema podatke o površini zemljišta kojom raspolaže, a prema zemljišnoknjižnim izvadcima pribavljenim tijekom obavljanja revizije, u vlasništvu Općine Levanjska Varoš je značajan broj zemljišnoknjižnih čestica i građevinskih objekata (opisanih kao pašnjak, oranica, voćnjak, kuća i dvorište u selu, put, groblje i drugo). Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju u poslovnim knjigama cjelokupne imovine s kojom bi Općina u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati, Općina nije započela i nije donijela plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Levanjska Varoš vodi pomoćnu knjigu odnosno analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), a u navedenoj evidenciji su kao i u glavnoj knjizi evidentirana samo izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave. Ustrojena je jedna analitička evidencija za sve vrste nefinancijske imovine odnosno za prirodna bogatstva (zemljište), građevinske objekte (stambene, poslovne, prometne i druge objekte) i drugu imovinu (opremu), što nije u skladu s odredbom članka 7. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, prema kojem su pomoćne knjige analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički. Koncem 2014. podaci o ukupnoj vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s ukupnim podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima, ali zbog nedostataka u vođenju analitičke evidencije nije moguće utvrditi iskazane podatke po vrstama imovine (sintetičkim računima u glavnoj knjizi, odnosno pozicijama u bilanci) te ukupno iskazanoj nabavnoj i otpisanoj vrijednosti po vrstama imovine.

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

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Levanjska Varoš upravlja i raspoláže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se procijeniti vrijednost do sada neevidentirane imovine i 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 za nezakonito izgrađene zgrade na zemljištu na kojem nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi nakon ozakonjenja zgrade poduzeti i aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu na kojem je zgrada izgrađena. Predlaže se ustrojiti analitičke evidencije imovine prema vrstama imovine odnosno sintetičkim računima u glavnoj knjizi te pozicijama u bilanci. 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 kojima Općina raspoláže 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 do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Levanjska Varoš od 2012. do 2014. nije davala u zakup poslovne prostore jer nema raspoloživih poslovnih prostora za davanje u zakup i nije davala u najam stanove jer nema raspoloživih stanova za davanje u najam, te nije prodavala poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište. S obzirom na navedeno, Općina nije donosila akte o raspolaganju i upravljanju poslovnim prostorima, stanovima i 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 Levanjska Varoš te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Levanjska Varoš je koncem 2014. upravljala i raspolagala s dvanaest poslovnih prostora i sve koristi za potrebe Općine (četiri za potrebe rada općinske uprave i osam društvenih domova za potrebe stanovništva). Na području Općine su dva stana koja su bila u društvenom vlasništvu i koji nisu otkupljeni, a koji se bespravno koriste. Općina nema podatke o površini zemljišta kojom raspolaže.

S obzirom da je prema zemljišnoknjižnim izvadcima pribavljenim tijekom obavljanja revizije u vlasništvu Općine Levanjska Varoš značajan broj zemljišnoknjižnih čestica, Državni ured za reviziju predlaže nakon utvrđivanja stvarnog stanja imovine s kojom Općina treba upravljati i raspolagati, utvrditi i namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina.

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

Koncem 2014. Općina Levanjska Varoš je imala pet zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu i jednog dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Magadenovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Magadenovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 112 km² i obuhvaća šest naselja s 1 936 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 44.401.028,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.350.784,00 kn ili 5,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 29.752.564,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 14.648.464,00 kn.

U tablici broj 69 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Magadenovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 69

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Magadenovac
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)	38.640,00	38.640,00	80.303,00
2.	Građevinski objekti	24.580.885,00	25.581.857,00	29.192.121,00
3.	Druga imovina	310.575,00	345.640,00	480.140,00
	Ukupno	24.930.100,00	25.966.137,00	29.752.564,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Magadenovac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.036.037,00 kn ili 4,2 %, a koncem 2014. veća je za 3.786.427,00 kn ili 14,6% u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 29.752.564,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 98,1 %, zemljište s 0,3 %, i druga imovina s 1,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 11.895.848,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 25.365,00 kn, što čini 0,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Magadenovac je u 2012. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 59.743,00 kn, u 2013. u iznosu 24.039,00 kn i u 2014. u iznosu 25.365,00 kn te ukupno ostvareni prihodi od 2012. do 2014. iznose 109.147,00 kn.

Općina Magadenovac nema podatke o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta u 2012. i 2013., a u 2014. upravlja i raspolaže sa 40 poslovnih prostora površine 4 376 m² i zemljištem površine 1 565 m². Na području Općine nema stanova kojima raspolaže Općina.

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 Magadenovac koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 80.303,00 kn i građevinskih objekata (stambenih objekata, poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 29.492.301,00 kn. Iskazana vrijednost zemljišta odnosi se samo na zemljište kupljeno za potrebe Općine, a iskazana vrijednost građevinskih objekata odnosi se na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave.

Općina Magadenovac nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati neovisno o pravnom statusu imovine (zemljišnoknjižno vlasništvo, druge pravne osnove korištenja, bez dokumentirane pravne osnove i slično). Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za imovinu s kojom bi Općina u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati, Općina je započela u ranijim godinama, a do konca 2014. u zemljišnim knjigama i katastru kao vlasništvo i posjed Općine evidentiran je značajan broj zemljišnoknjižnih čestica i građevinskih objekata (opisanih kao javna zgrada, izgrađeno zemljište, livada, dvorište, dvorišna zgrada, groblje, mjesni dom, oranica, voćnjak, zemljište pod zgradom i drugo). Tijekom 2014. vrijednost dijela građevinskih objekata (poslovnih zgrada, društvenih i vatrogasnih domova te mrtvačnica) je utvrđena procjenom koju je obavio ovlaštenu građevinski vještak. Procjena vrijednosti zemljišta na kojemu se nalaze građevinski objekti koji su bili predmet procjene te drugog zemljišta i građevinskih objekata (putovi, ceste, mostovi i drugo) nije obavljena do konca 2014. Dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi i za koju je obavljena procjena vrijednosti, do konca 2014. nije evidentiran u poslovnim knjigama. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Magadenovac nije ustrojila analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza, a popisom nisu obuhvaćeni zemljište i građevinski objekti.

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Magadenovac upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te prema sintetičkim računima u glavnoj knjizi odnosno pozicijama u bilanci. 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 do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktima odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Magadenovac te Rješenjem o određivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Magadenovac.

Kupnja nekretnina obavljana je na temelju pojedinačnih odluka općinskog načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedene načine raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati te način utvrđivanja kupovne cijene nekretnina.

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

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 Magadenovac te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Internim aktom urediti uvjete, postupke i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati te način utvrđivanja kupovne cijene nekretnina.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Magadenovac je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 22 poslovna prostora površine 4 490 m² i zemljištem površine 1 565 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 109.147,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 40.000,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Magadenovac koncem 2014. upravlja i raspolaže, 17 poslovnih prostora površine 2 851 m² koristi Općina za svoje potrebe (za potrebe rada općinske uprave, vatrogasne zajednice i dobrovoljnih vatrogasnih društava te za potrebe stanovništva Općine), jedan poslovni prostor površine 52 m² koristi pravna osoba u državnom vlasništvu bez plaćanja zakupnine, 17 poslovnih prostora površine 975 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 246 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovnih prostora površine 252 m² se ne koristi (jer su neuvjetni).

Jedan poslovni prostor površine 52 m² je tijekom 2014. i u ranijim godinama koristila pravna osoba u državnom vlasništvu (za potrebe rada poštanskog ureda) bez zaključenog ugovora i bez plaćanja zakupnine, a tijekom 2015. u skladu s odredbom članka 6. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora je zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora uz plaćanje zakupnine.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Magadenovac dana su u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup tri poslovna prostora ukupne površine 246 m².

Sedamnaest poslovnih prostora površine 975 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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 natječaji se objavljuju za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Općina Magadenovac je u 2014. kupila nekretninu (u naravi ekonomsko dvorište) ukupne površine 1 565 m² za kupoprodajnu cijenu u iznosu 40.000,00 kn. Nekretnina je kupljena na temelju odluke općinskog vijeća za proširenje javne površine oko zgrade općinske uprave.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Magadenovac je imala 13 zaposlenika (10 u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog dužnosnika i dvije osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Marijanci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Marijanci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 66 km² i obuhvaća sedam naselja s 2 405 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 17.614.934,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 645.892,00 kn ili 3,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 15.687.119,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.927.815,00 kn.

U tablici broj 70 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Marijanci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 70

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Marijanci 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)	2.510.924,00	2.510.924,00	2.510.923,00
2.	Građevinski objekti	12.127.568,00	13.659.347,00	13.030.322,00
3.	Druga imovina	193.155,00	156.203,00	145.874,00
	Ukupno	14.831.647,00	16.326.474,00	15.687.119,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Marijanci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.494.827,00 kn ili 10,1 %, a koncem 2014. manja je za 639.355,00 kn ili 3,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 15.687.119,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 83,1 %, zemljište sa 16,0 % i druga imovina s 0,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na prostorni plan.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.950.432,00 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) ostvareni su u iznosu 60.460,00 kn, što čini 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 71 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima Općine Marijanci za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 71

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

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	0,00	44.296,00
2.	Zakup poslovnih prostora	24.203,00	25.866,00	16.164,00
	Ukupno	24.203,00	25.866,00	60.460,00

Općina Marijanci je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima u iznosu 110.529,00 kn.

Općina Marijanci je u 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala s 18 poslovnih prostora površine 2 551 m², dva stambena objekta (kuće) površine 171 m² i zemljištem površine 320 000 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Marijanci koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.590.924,00 kn i građevinskih objekata u iznosu 13.030.322,00 kn (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata).

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata se dijelom odnosi na nabavljeno zemljište i izvršena ulaganja u građevinske objekte koja su obavljena od konstituiranja Općine Marijanci kao jedinice lokalne samouprave, a dijelom na vrijednost građevinskih objekata koji su na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Donji Miholjac pripali Općini (vrijednost objekata utvrđena je internom procjenom prilikom konstituiranja Općine).

U poslovnim knjigama nisu evidentirane sve zemljišnoknjižne čestice i građevinski objekti koje su prema podacima iz zemljišnih knjiga u vlasništvu Općine (zemljište na kojima su groblja u pet naselja te dio cesta i javnih površina nisu evidentirani u poslovnim knjigama jer nije obavljena procjena, za jedan stambeni objekt evidentirana je samo vrijednost zemljišta, a vrijednost građevine nije evidentirana, za drugi stambeni objekt evidentirana je samo vrijednost građevine, a nije evidentirana vrijednost zemljišta). Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i nadalje su u tijeku, a za devet građevinskih objekata za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi na zemljištu, ali upisano stanje ne odgovara stvarnom stanju u prostoru jer su zgrade ili dijelovi zgrada nezakonito izgrađeni (tri vatrogasna doma, jedan društveni dom, tri objekta na nogometnim stadionima i dvije mrtvačnice) Općina je podnijela zahtjeve za legalizaciju u skladu s odredbama Zakona o postupanju s nelegalno izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12 i 143/13) te su postupci legalizacije u tijeku. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Marijanci ne vodi pomoćnu knjigu odnosno analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), a u glavnoj knjizi su djelomično osigurani podaci o vrijednosti pojedinih vrsta imovine (raščlanjeni su podaci o nabavnoj vrijednosti pojedinih stavki dugotrajne nefinancijske imovine, uglavnom za poslovne objekte, dok podaci o otpisanoj vrijednosti nisu istovjetno raščlanjeni te se izravnim raščlanjivanjem stavki glavne knjige ne osiguravaju potrebni podaci o vrijednosti pojedinih stavki imovine).

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena sva imovina evidentirana u glavnoj knjizi (zemljište evidentirano u glavnoj knjizi), a popis je obavljen samo u naturalnim izrazima bez novčanih. Popisom nije obuhvaćena sva imovina za koju su prema zemljišnoknjižnim izvacima riješeni imovinsko-pravni odnosi i koja je u vlasništvu Općine.

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

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Marijanci upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. Predlaže se procijeniti vrijednost do sada neevidentirane imovine i 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 te evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj) te prema sintetičkim računima u glavnoj knjizi odnosno pozicijama u bilanci. 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 kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu 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 do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Marijanci je od 2012. do 2014. prodavala nekretnine te davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Marijanci odnosno Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za zasnivanje zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine Marijanci, Pravilnikom o korištenju društvenih i vatrogasnih domova na području Općine Marijanci, Odlukom o davanju stanova (kuća) u najam te Programom raspolaganja Poduzetničkom zonom Črnkovci.

Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za zasnivanje zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine Marijanci je utvrđeno davanje u zakup poslovnog prostora putem javnog natječaja, a nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

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

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 Marijanci te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se internim aktima utvrditi uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se poslovni prostori daju u zakup bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Marijanci je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 18 poslovnih prostora površine 2 551 m², dva stambena objekta (kuće) površine 171 m² i 320 000 m² građevinskog zemljišta (iskazana površina se odnosi samo na građevinsko zemljište u Poduzetničkoj zoni Črnkovci).

Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim za građevinsko zemljište u Poduzetničkoj zoni Črnkovci za koje je Programom raspolaganja Poduzetničkom zonom Črnkovci predviđeno zasnivanje prava građenja i prodaja zemljišta) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od prodaje poslovnih prostora u iznosu 44.296,00 kn i prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 66.233,00 kn.

Općina Marijanci je u 2014. na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodala nekretninu (u naravi spremište, dvorište i kuća) ukupne površine 377 m². Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen je u svibnju 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 97.296,00 kn. Ugovoreno je plaćanje kupoprodajne cijene u iznosu 37.296,00 kn prije zaključivanja ugovora, a preostalih 60.000,00 kn u 60 jednakih mjesečnih obroka u iznosu 1.000,00 kn. Odluku o prodaji nekretnine donijelo je općinsko vijeće na temelju iskazanog interesa za kupnju navedene nekretnine za izgradnju obiteljskog stambenog objekta. Do konca 2014. u okviru prihoda od prodaje poslovnih građevinskih objekata evidentirana su naplaćena sredstva na temelju ugovora u ukupnom iznosu 44.296,00 kn.

Općina Marijanci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 18 poslovnih prostora ukupne površine 2 551 m², od kojih devet poslovnih prostora površine 2 039 m² Općina koristi za svoje potrebe (za potrebe rada općinske uprave, dobrovoljnih vatrogasnih društava i za potrebe stanovništva Općine) Jedan poslovni prostor površine 130 m² koristi proračunski korisnik druge jedinice lokalne samouprave (dječji vrtić kojim upravlja ustanova predškolskog odgoja u vlasništvu Grada Donjeg Miholjca, a vrtić se koristi za potrebe stanovništva Općine). Dva poslovna prostora površine 84 m² su na temelju ugovora zaključenih u ranijim godinama dana u zakup pravnim osobama u državnom vlasništvu bez javnog natječaja uz ugovorenu zakupninu. Tri poslovna prostora površine 156 m² su dana u zakup putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu (dva u ranijim godinama i jedan u 2013.) u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja za zasnivanje zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine Marijanci. Tri poslovna prostora površine 142 m² su dana na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između 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.

Dva stambena objekta (kuće) površine 171 m² dana su na korištenje socijalnim skupinama građana na temelju ugovora zaključenih u 2011. bez plaćanja najamnine.

Za zemljište u Poduzetničkoj zoni Črakovci (površine 320 000 m²), na mrežnim stranicama Općine Marijanci objavljen je otvoreni poziv za prodaju zemljišta u skladu s uvjetima utvrđenim Programom raspolaganja Poduzetničkom zonom Črakovci, ali nije bilo zainteresiranih za kupnju te Općina nije prodavala zemljište.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Marijanci je imala jedanaest zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog dužnosnika i pet osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Petlovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Petlovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 93 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća devet naselja s 2 405 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 15.783.356,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.350.030,00 kn ili 9,4 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 10.299.077,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.484.279,00 kn.

U tablici broj 72 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Petlovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 72

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	48.968,00	119.453,00	119.453,00
2.	Građevinski objekti	6.192.372,00	7.436.989,00	7.499.398,00
3.	Imovina u pripremi	645.570,00	0,00	2.491.148,00
4.	Druga imovina	453.759,00	327.811,00	189.078,00
	Ukupno	7.340.669,00	7.884.253,00	10.299.077,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Petlovac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 543.584,00 kn ili 7,4 %, a koncem 2014. veća je za 2.414.824,00 kn ili 30,6% u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 10.299.077,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 72,8 %, imovina u pripremi s 24,2 %, zemljište s 1,2 %, i druga imovina s 1,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na ulaganja u rekonstrukciju nerazvrstanih cesta na području Općine. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 7.626.223,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i najma stanova) ostvareni su u iznosu 54.461,00 kn, što čini 0,7% ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 73 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Petlovac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 73

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

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	40.809,00	24.794,00	49.596,00
2.	Najam stanova	4.038,00	9.940,00	4.865,00
	Ukupno	44.847,00	34.734,00	54.461,00

Općina Petlovac je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 134.042,00 kn.

Općina Petlovac je u 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 2 524 m² i četiri stana površine 198 m². Općina nema podatak o površini zemljišta kojom raspolaže.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između 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 Petlovac koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 119.453,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.499.398,00 kn. Iskazana vrijednost zemljišta odnosi se samo na zemljište kupljeno za potrebe Općine, a iskazana vrijednost građevinskih objekata odnosi se na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave. Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati neovisno o pravnom statusu imovine (zemljišnoknjižno vlasništvo, druge pravne osnove korištenja, bez dokumentirane pravne osnove i slično).

Prema zemljišnoknjižnim izvadcima pribavljenim tijekom obavljanja revizije, u vlasništvu Općine je značajan broj zemljišnoknjižnih čestica i građevinskih objekata (opisanih kao oranica, groblje, mrtvačnica, neplodno zemljište, poslovni prostor, gospodarska zgrada, škola, školsko dvorište, zemljište pod zgradom, vatrogasni dom i drugo), u pojedinim slučajevima neusklađeni su podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru, a u pojedinim slučajevima stvarno stanje u prostoru ne odgovara stanju u katastru i zemljišnim knjigama jer su objekti nelegalno izgrađeni. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju u poslovnim knjigama cjelokupne imovine s kojom bi Općina u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati, započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Petlovac vodi pomoćnu knjigu odnosno analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), a u navedenoj evidenciji je kao i u glavnoj knjizi evidentirano samo zemljište kupljeno za potrebe Općine te izvršena ulaganja obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave. Koncem 2014. podaci o ukupnoj vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s ukupnim 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 evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

Općina Petlovac je ustrojila registar imovine u vlasništvu Općine (popis u obliku tablice) koji sadrži podatke o nazivu katastarske općine, broju zemljišnoknjižne čestice i opisu nekretnine, površini zemljišnoknjižne čestice te napomenu o uobičajenom nazivu ili korisniku nekretnine. U registru nekretnina nisu navedeni podaci o vrijednosti pojedinih 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 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.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Petlovac je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i stanove u najam.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem u poslovnoj zoni utvrđeni su i internim aktima Općine Petlovac odnosno Pravilnikom o zakupu poslovnog prostora kojim gospodari Općina Petlovac i Odluku o davanju općinskih stanova u najam.

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

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Petlovac je koncem 2014. raspolagala s osam poslovnih prostora površine 2 524 m² i četiri stana površine 198 m², a nema podatak o površini zemljišta kojom raspolaže. 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 115.199,00 kn i najma stanova u iznosu 18.843,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Petlovac koncem 2014. upravlja i raspolaže, četiri poslovna prostora površine 2 175 m² koristi Općina za svoje potrebe (za potrebe rada općinske uprave i društvene domove za potrebe stanovništva), tri poslovna prostora površine 289 m² dano je u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 60 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Pravilnika o zakupu poslovnog prostora kojim gospodari, Općina Petlovac je u ranijim godinama putem javnog natječaja dala u zakup tri poslovna prostora ukupne površine 289 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 5.160,00 kn i 100 EUR. Ugovori su otkazani u lipnju 2014. jer zakupac nije plaćao ugovorenu zakupninu i podmirivao troškove zajedničkog korištenja električne energije te komunalnu naknadu. Na temelju odluke o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika i sporazuma o podmiranju duga ranijeg zakupnika, Općina je s preuzimateljem duga zaključila nove ugovore za zakup sva tri poslovna prostora uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 5.160,00 kn i 100 EUR uz uvjet obročne otplate duga ranijeg zakupnika u ukupnom iznosu 103.426,00 kn.

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

Koncem 2014. Općina Petlovac je upravljala i raspolagala s četiri stana ukupne površine 198 m², od kojih su tri stana površine 148 m² dana u najam u ranijim godinama zaštićenim najmoprimcima, a jedan stan površine 50 m² je izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju općinskih stanova u najam.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Petlovac je imala 23 zaposlenika (10 u jedinstvenom upravnom odjelu, dva dužnosnika i jedanaest drugih zaposlenika, od kojih devet u programu javnih radova i dva na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Petrijevci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Petrijevci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 70 km² i obuhvaća dva naselja s 2 870 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 29.357.730,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 4.307.537,00 kn ili 17,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 16.982.913,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 12.374.817,00 kn.

U tablici broj 74 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Petrijevci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 74

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Petrijevci 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)	461.927,00	461.927,00	461.927,00
2.	Građevinski objekti	13.175.769,00	12.887.421,00	15.232.843,00
3.	Druga imovina	745.859,00	747.467,00	1.288.143,00
	Ukupno	14.383.555,00	14.096.815,00	16.982.913,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Petrijevci koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 286.740,00 kn ili 2,0 %, a koncem 2014. veća je za 2.886.098,00 kn ili 20,5% u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 16.982.913,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 89,7 %, zemljište s 2,7 %, i druga imovina sa 7,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 4.575.934,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i najma stanova) ostvareni su u iznosu 19.486,00 kn, što čini 0,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 75 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Petrijevci za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 75

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

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	34.833,00	27.957,00	19.325,00
2.	Najam stanova	161,00	161,00	161,00
	Ukupno	34.994,00	28.118,00	19.486,00

Općina Petrijevci je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 82.598,00 kn.

Općina Petrijevci je u 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala s jedanaest poslovnih prostora površine 2 637 m² i jednim stanom površine 19 m². Općina nema podatak o površini zemljišta kojom raspolaže.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između 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 Petrijevci koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 461.928,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 15.232.843,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata u iznosu 5.004.138,00 kn, na vrijednost poslovnih objekata se prema podacima iz analitičke knjigovodstvene evidencije odnosi 3.396.202,00 kn ili 22,3 %, cesta 182.775,00 kn ili 1,2 % te ostalih građevinskih objekata (od čega se najznačajniji dio odnosi na vodovodnu i plinsku mrežu, kanalizaciju te zonu male privrede) 11.653.866,00 kn ili 76,5 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata se dijelom odnosi na vrijednost imovine koju je Općina stekla sukcesijom bivše Općine Valpovo te dijelom na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave. Iskazana vrijednost je dijelom utvrđena na temelju procjene koju je obavio ovlaštenu građevinski vještak, a dijelom po nabavnoj vrijednosti (za nabavljene i izgrađene nekretnine od konstituiranja Općine). Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati neovisno o pravnom statusu imovine (zemljišnoknjižno vlasništvo, druge pravne osnove korištenja, bez dokumentirane pravne osnove i slično). Prema zemljišnoknjižnim izvadcima pribavljenim tijekom obavljanja revizije, u vlasništvu Općine je značajan broj zemljišnoknjižnih čestica i građevinskih objekata (opisanih kao voćnjak, dvorište, oranica, pašnjak, izgrađeno građevinsko zemljište, kuća i oranica u selu, park, livada, groblje i drugo), u pojedinim slučajevima neusklađeni su podaci o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru, a u pojedinim slučajevima stvarno stanje u prostoru ne odgovara stanju u katastru i zemljišnim knjigama jer su objekti nelegalno izgrađeni. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju u poslovnim knjigama cjelokupne imovine s kojom bi Općina u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati, započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Za nelegalno izgrađene zgrade Općina Petrijevci je podnijela zahtjeve za legalizaciju u skladu s odredbama Zakona o postupanju s nelegalno izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12 i 143/13) te su postupci legalizacije u tijeku.

Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Petrijevci vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj), a analitičke knjigovodstvene evidencije su ustrojene za sve stavke nefinancijske imovine koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički. 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 samo imovina evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišnoknjižnog 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 Petrijevci nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Predlaže se procijeniti vrijednost do sada neevidentirane imovine i 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. 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 kojima općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka, predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Petrijevci 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 utvrđen je i internim aktima Općine Petrijevci odnosno Odlukom o uvjetima i postupku natječaja davanja u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Petrijevci.

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

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Petrijevci je koncem 2014. raspolagala i upravljala s jedanaest poslovnih prostora površine 2 637 m² i jednim stanom površine 19 m². Općina nema podatak o površini zemljišta kojom raspolaže. 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 82.115,00 kn i najma stanova u iznosu 483,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Petrijevci koncem 2014. upravlja i raspolaže, jedan poslovni prostor površine 511 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 47 m² koristi pravna osoba u državnom vlasništvu (za potrebe rada poštanskog ureda) na temelju ugovora zaključenog u ranijim godinama bez plaćanja zakupnine (u 2015. je u skladu s odredbom članka 6. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora zaključen ugovor uz plaćanje zakupnine), šest poslovnih prostora površine 1 649 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 110 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 320 m² (zgrada starog kina) se ne koristi (jer je neuvjetan, a i nije bilo zainteresiranih za zakup).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o uvjetima i postupku natječaja davanja u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Petrijevci, Općina je u 2014. dva poslovna prostora površine 110 m² dala u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

Šest poslovnih prostora površine 1 649 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine na temelju ugovora o davanju na uporabu poslovnog prostora zaključenih u ranijim godinama na neodređeno vrijeme i bez plaćanja zakupnine. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između 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.

Koncem 2014. Općina Petrijevci je raspolagala i upravljala s jednim stanom površine 19 m², a stan koristi zaštićeni najmoprimac na temelju ugovora zaključenog u ranijim godinama.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup 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, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspoložuje 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.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Petrijevci je imala osam zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog dužnosnika i dva druga zaposlenika (osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Podgorač

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Podgorač kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 131 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća devet naselja s 2 877 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 8.082.122,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.449.134,00 kn ili 15,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 5.919.469,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.162.653,00 kn.

U tablici broj 76 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Podgorač na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 76

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	0,00	272.642,00	399.254,00
2.	Građevinski objekti	2.835.737,00	2.690.380,00	2.653.288,00
3.	Imovina u pripremi	1.819.387,00	1.819.387,00	1.819.387,00
4.	Druga imovina	785.745,00	919.460,00	1.047.540,00
	Ukupno	5.440.859,00	5.701.869,00	5.919.469,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Podgorač koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 261.000,00 kn ili 4,8 %, a koncem 2014. veća je za 217.600,00 kn ili 3,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 5.419.469,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 44,8 %, zemljište sa 6,7 %, nefinancijska imovina u pripremi s 30,7 % i druga imovina sa 17,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju cesta i mrtvačnica. Vrijednost druge imovine odnosi se na prostorno plansku i projektnu dokumentaciju te na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.018.566,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 102.340,00 kn, što čini 2,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Podgorač je u 2012. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 89.956,00 kn, u 2013. u iznosu 86.506,00 kn i u 2014. u iznosu 102.340,00 kn te ukupno ostvareni prihodi od 2012. do 2014. iznose 278.802,00 kn.

Općina Podgorač je u 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala s 18 poslovnih prostora površine 4 399 m² i zemljištem površine 53 286 m². Na području Općine nema stanova kojima upravlja i raspolaže Općina.

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 Podgorač koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 399.254,00 kn i građevinskih objekata (stambenih objekata, poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 2.688.065,00 kn. U okviru iskazane vrijednosti zemljišta u iznosu 399.254,00 kn pogrešno su iskazani građevinski objekti (fontane u naseljima Podgorač i Stipanovci) u iznosu 394.819,00 kn te iskazana vrijednost zemljišta iznosi 4.435,00 kn i odnosi se samo na zemljište kupljeno za potrebe Općine. U okviru iskazane vrijednosti građevinskih objekata u iznosu 2.688.065,00 kn iskazana je u iznosu 150.449,00 kn vrijednost stambenih objekata za koju Općina nema podatak na što se iskazana vrijednost odnosi, a preostala iskazana vrijednost u iznosu 2.537.616,00 kn se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave.

Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati neovisno o pravnom statusu imovine (zemljišnoknjižno vlasništvo, druge pravne osnove korištenja, bez dokumentirane pravne osnove i slično). Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa za imovinu s kojom bi Općina u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati, Općina je započela u ranijim godinama te je do konca 2014. u zemljišnim knjigama i katastru kao vlasništvo i posjed Općine evidentiran veći dio zemljišnoknjižnih čestica i građevinskih objekata te nerazvrstanih cesta i poljskih putova.

Aktivnosti na evidentiranju u poslovnim knjigama cjelokupne imovine s kojom bi Općina u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati, započete su u 2014. te je sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. imenovano povjerenstvo sastavilo popis (registar) nekretnina (zgrada) u vlasništvu Općine. Popis nekretnina sadrži podatke o adresi nekretnine, broju zemljišnoknjižne čestice na kojoj se nekretnina nalazi i nazivu katastarske općine, površini zgrade (sa ili bez pripadajućeg zemljišta) i podatke o vlasništvu. Popis sadrži podatke o 19 zgrada u vlasništvu ili suvlasništvu Općine (zgradi općinske uprave, tri vatrogasna doma, pet društvenih domova, i jednoj stambeno-gospodarskoj zgradi te devet mrtvačnica).

Povjerenstvo je sastavilo i popis građevinskog zemljišta ukupne površine 53 286 m² (koji se odnosi samo na zemljišnoknjižne čestice namijenjene za poduzetničku zonu) te popis nerazvrstanih cesta (jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama na području Općine Podgorač) i poljskih putova te trgova na području Općine. Popisi sadrže podatke o brojevima zemljišnoknjižnih čestica, nazivu katastarskih općina, zemljišnoknjižnim ulošcima u koje su čestice upisane, oznaci zemljišta te površini čestica. Za veći dio ove imovine su riješeni imovinsko-pravni odnosi, ali nije obavljena procjena vrijednosti te imovina nije evidentirana u poslovnim knjigama ili su evidentirana samo izvršena ulaganja na navedenoj imovini obavljena od konstituiranja Općine. Popisom nisu obuhvaćene sve zemljišnoknjižne čestice koje su prema podacima iz zemljišnih knjiga i katastra u vlasništvu i posjedu Općine (groblja, javne površine i drugo). Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjeranju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Podgorač vodi pomoćnu knjigu odnosno analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), a u navedenoj evidenciji su iskazani vrijednosno istovjetni podaci kao i u glavnoj knjizi. Ustrojena je jedna analitička evidencija za sve vrste nefinancijske imovine odnosno za prirodna bogatstva (zemljište), građevinske objekte (stambene, poslovne, prometne i druge objekte) i drugu imovinu (opremu), što nije u skladu s odredbom članka 7. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu prema kojem su pomoćne knjige analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički.

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

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11), propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišnoknjižnog 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.

Državni ured za reviziju predlaže procijeniti vrijednost do sada neevidentirane imovine i 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. Predlaže se ustrojiti analitičke evidencije imovine prema vrstama imovine odnosno sintetičkim računima u glavnoj knjizi te pozicijama u bilanci. 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 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 do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

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

Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Podgorač propisani su uvjeti i način davanja u zakup poslovnih prostora kao i prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine sadašnjem zakupniku, ali nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

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

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 Podgorač te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se internim aktima utvrditi način utvrđivanja početnih cijena pri davanju u zakup nekretnina putem javnog natječaja te uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Podgorač je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 18 poslovnih prostora površine 4 399 m² i zemljištem površine 53 286 m². Na području Općine nema stanova kojima upravlja i raspolaže Općina. 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 278.802,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Podgorač koncem 2014. upravlja i raspolaže, deset poslovnih prostora površine 3 853 m² koristi općina za svoje potrebe (za potrebe rada općinske uprave, dobrovoljnih vatrogasnih društava te za potrebe stanovništva općine), dva poslovna prostora površine 88 m² koristi trgovačko društvo u državnom vlasništvu (za potrebe rada poštanskog ureda) na temelju ugovora zaključenog u ranijim godinama bez plaćanja zakupnine (u 2015. je u skladu s odredbom članka 6. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora zaključen ugovor uz plaćanje zakupnine), jedan poslovni prostor površine 28 m² koristi trgovačko društvo u privatnom vlasništvu na temelju ugovora o osnivanju prava služnosti bez plaćanja naknade (za telefonsku centralu za područje Općine), tri poslovna prostora površine 350 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 80 m² se ne koristi (jer su neuvjetni, a i nije bilo zainteresiranih za zakup).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Podgorač, tri poslovna prostora površine 350 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu od kojih je jedan poslovni prostor površine 145 m² dan u zakup u 2013. na vrijeme od pet godina, a za dva poslovna prostora površine 205 m² su u 2013. s dotadašnjim zakupnicima koji su u potpunosti izvršavali obveze iz ranijeg ugovora o zakupu zaključeni novi ugovori o zakupu na vrijeme od pet godina.

Općina Podgorač je koncem 2014. raspolagala zemljištem površine 53 286 m² i sve je namijenjeno potrebama Općine. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Podgorač je imala šest zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu, tri u vlastitom komunalnom pogonu 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Podravska Moslavina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Podravska Moslavina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 44 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća četiri naselja s 1 202 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 11.995.275,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.250.215,00 kn ili 11,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 10.066.451,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 1.928.824,00 kn.

U tablici broj 77 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Podravska Moslavina na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 77

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Podravska Moslavina
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)	100.244,00	134.524,00	134.524,00
2.	Građevinski objekti	3.289.286,00	8.302.361,00	8.794.903,00
3.	Imovina u pripremi	3.809.760,00	144.750,00	32.750,00
4.	Druga imovina	1.065.395,00	1.056.828,00	1.104.274,00
	Ukupno	8.264.685,00	9.638.463,00	10.066.451,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Podravska Moslavina koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 1.373.778,00 kn ili 16,6 %, a koncem 2014. veća je za 427.988,00 kn ili 4,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 10.066.451,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 87,4 %, zemljište s 1,3 %, imovina u pripremi s 0,3 % i druga imovina s 11,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na plansku dokumentaciju (prostorni plan, razvojni program, planove sanacije divljih odlagališta) te na postrojenja i opremu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 3.528.938,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) ostvareni su u iznosu 53.542,00 kn, što čini 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 78 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Podravska Moslavina za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 78

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

u kn

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	23.434,00	28.393,00	29.542,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	0,00	24.000,00
	Ukupno	23.434,00	28.393,00	53.542,00

Općina Podravska Moslavina je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 105.369,00 kn.

Prema podacima Općine Podravska Moslavina, koncem 2014. Općina raspolaže sa šest poslovnih prostora te 72 477 m² zemljišta.

U tablici broj 79 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Podravska Moslavina.

Tablica broj 79

Broj i površina poslovnih prostora i površina zemljišta Općine Podravska Moslavina 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	6
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 038	1 038	1 201
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	38 367	38 367	72 477

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 Podravska Moslavina na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 134.524,00 kn i građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 8.794.903,00 kn. Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata odnosi se na zemljište kupljeno za potrebe Općine i na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave te na jednu nekretninu (zgradu stare škole) primljenu na temelju darovnog ugovora u 2013.

Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati neovisno o pravnom statusu imovine (zemljišnoknjižno vlasništvo, druge pravne osnove korištenja, bez dokumentirane pravne osnove i slično). U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište i građevinski objekti na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Donji Miholjac te dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi (nije evidentiran dio poslovnih zgrada odnosno prostora, zemljišta, cesta i parkirališta, groblja i javnih površina). Prema zemljišnoknjižnim izvadcima pribavljenim tijekom obavljanja revizije, u vlasništvu Općine je značajan broj zemljišnoknjižnih čestica i građevinskih objekata (opisanih kao dvorište, livada, oranica, voćnjak, izgrađeno građevinsko zemljište, groblje, nogometno igralište i drugo). Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa u vezi imovine s kojom bi Općina u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati, započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Aktivnosti na evidentiranju imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi u poslovnim knjigama Općina nije započela. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Podravska Moslavina nije ustrojila analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavnoj i otpisanoj), a u pomoćnoj izvanknjigovodstvenoj evidenciji osigurani su podaci o nabavnoj vrijednosti zemljišta kupljenog za potrebe Općine i o nabavnoj i otpisanoj vrijednosti izvršenih ulaganja po pojedinim građevinskim objektima obavljenih od konstituiranja Općine.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom je obuhvaćena i imovina koja je prodana u 2014. (za koju je u 2014. u zemljišnim knjigama izvršen prijenos vlasništva na kupca) i imovina prodana u ranijim godinama (prodana u 2011. i za koju je u 2013. u zemljišnim knjigama izvršen prijenos vlasništva na kupca).

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje 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 unaprijeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave uređuju se i internim aktima. Općina Podravska Moslavina nije donijela interni akt u vezi davanja u zakup poslovnih prostora, a uvjeti i postupak natječaja te visina početne cijene zakupa određeni su na temelju odluka općinskog načelnika. Prema odredbi članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom općinskog vijeća. Općina nije donijela ni opći akt u vezi prodaje zemljišta. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju odluke općinskog vijeća, a uvjeti i postupak natječaja te visina početne prodajne cijene određeni su na temelju odluke općinskog načelnika.

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

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 Podravska Moslavina te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Podravska Moslavina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 1 201 m² i 72 477 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 81.369,00 kn i od prodaje zemljišta u iznosu 24.000,00 kn.

Općina Podravska Moslavina je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora ukupne površine 1 201 m², od kojih dva poslovna prostora površine 892 m² (zgrada sjedišta Općine i jedan društveni dom) koristi Općina za svoje potrebe (za potrebe rada općinske uprave i za potrebe stanovništva Općine), jedan poslovni prostor površine 163 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 118 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 28 m² se ne koristi (jer nije bilo zainteresiranih za zakup).

Dva poslovna prostora površine 118 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, od kojih je jedan poslovni prostor površine 28 m² dan u zakup putem javnog natječaja u 2011. na vrijeme od pet godina uz ugovorenu zakupninu u iznosu 501,00 kn mjesečno, a za jedan poslovni prostor površine 90 m² je u 2012. s dotadašnjim zakupnikom koji je u potpunosti izvršavao obveze iz ranijeg ugovora o zakupu zaključen je dodatak ugovora o zakupu kojim je zakup produžen na vrijeme od tri godine za ugovorenu zakupninu u iznosu 1.810,00 kn mjesečno (iz osnovnog ugovora o zakupu zaključenog u 2007.).

Jedan poslovni prostor površine 163 m² (u naravi zgrada stare škole) je u 2014. na temelju odluke općinskog vijeća dan na korištenje jednoj udruzi (kulturno-umjetničkom društvu) bez naknade na vrijeme od pet godina. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave 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 Podravska Moslavina je od 2012. do konca 2014. prodala jedno građevinsko zemljište ukupne površine 2 635 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja za kupoprodajnu cijenu u iznosu 41.000,00 kn, a do konca 2014. kupac je uplatio 24.000,00 kn.

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

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

Na koncu 2014. Općina Podravska Moslavina je imala pet zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Popovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Popovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 60 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća tri naselja s 2 084 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 26.061.687,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 976.535,00 kn ili 3,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 20.097.688,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.963.999,00 kn.

U tablici broj 80 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Popovac na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 80

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Popovac 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)	150.053,00	360.053,00	360.053,00
2.	Građevinski objekti	6.085.311,00	19.473.906,00	18.697.632,00
3.	Imovina u pripremi	875.018,00	883.772,00	666.664,00
4.	Druga imovina	663.483,00	483.512,00	373.339,00
	Ukupno	7.773.865,00	21.201.243,00	20.097.688,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Popovac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 13.427.378,00 kn ili 172,7 %, a koncem 2014. manja je za 1.103.555,00 kn ili 5,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 20.097.688,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 93,0 %, imovina u pripremi s 3,3 %, druga imovina s 1,9 %, a zemljište s 1,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi najvećim dijelom na projektnu dokumentaciju za izgradnju vodovoda čija je izrada u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 4.050.575,00 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 13.266,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 81 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Popovac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 81

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	27.365,00	17.668,00	5.100,00
2.	Najam stanova	6.907,00	8.025,00	8.166,00
	Ukupno	34.272,00	25.693,00	13.266,00

Općina Popovac je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 73.231,00 kn.

Općina Popovac je u 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 572 m², pet stanova površine 261 m² i zemljištem površine 135 160 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici, između 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 Popovac na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 360.053,00 kn te građevinskih objekata (stambenih i poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 18.697.632,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 3.114.778,00 kn ili 16,7 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Popovac kao jedinice lokalne samouprave, na zemljište i građevinske objekte na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Beli Manastir (sukcesija do vremena obavljanja revizije nije završena) te na nekretnine i zemljište za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine.

Općina Popovac je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina koja je iskazana u 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 zemljišnoknjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Popovac nije ustrojila registar imovine.

Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi registar imovine Općine Popovac 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 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 lokalne jedinice; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina Popovac nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom, a aktivnosti za njihovo donošenje planiraju se do konca 2015.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i stanovima utvrđeni su i internim aktima Općine Popovac odnosno Pravilnikom o zakupu poslovnog prostora. Općina nije donijela akt o raspolaganju općinskim stanovima.

Pojedinačne odluke tijela Općine Popovac vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Općine.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Popovac je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s deset poslovnih prostora površine 572 m², pet stanova površine 261 m² i 136 160 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. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 50.133,00 kn i najma stanova u iznosu 23.098,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Popovac koncem 2014. upravlja i raspoložuje, jedan poslovni prostor površine 196 m² koristi Općina za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 120 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 20 m² koristi trgovačko društvo u privatnom vlasništvu bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 55 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovna prostora površine 181 m² su prazna (od čega je jedan poslovni prostor površine 40 m² na temelju javnog natječaja dan u zakup u 2015. uz zakupninu u iznosu 728,00 kn).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, dana su u ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 55 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 598,00 kn.

Četiri poslovna prostora dano je na korištenje različitim udrugama, a jedan poslovni prostor dan je na korištenje trgovačkom društvu u privatnom vlasništvu, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluka iz ranijih godina.

Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Koncem 2014. Općina Popovac je upravljala i raspolagala s pet stanova ukupne površine 261 m² od kojih su četiri stana površine 186 m² dana u najam zaštićenim najmoprimcima, a jedan stan površine 75 m² je dan u najam sa slobodno ugovorenim najamninom. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Popovac je imala deset zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu, tri u vlastitom komunalnom pogonu i dva dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Punitovci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Punitovci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 39 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća četiri naselja s 1 803 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 17.018.077,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.536.975,00 kn ili 9,9 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.701.356,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.316.721,00 kn.

U tablici broj 82 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Punitovci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 82

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Punitovci 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)	354.988,00	354.988,00	354.988,00
2.	Građevinski objekti	8.958.627,00	9.612.234,00	10.159.401,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	0,00
4.	Druga imovina	1.141.247,00	1.194.454,00	1.186.967,00
	Ukupno	10.454.862,00	11.161.676,00	11.701.356,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Punitovci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 706.814,00 kn ili 6,8 %, a koncem 2014. veća je za 539.680,00 kn ili 4,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 11.701.356,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 86,8 %, druga imovina s 10,2 % i zemljište s 3,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na druge građevinske objekte, a druga imovina na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.249.241,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 6.600,00 kn.

U tablici broj 83 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Punitovci za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 83

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	0,00	0,00	6.600,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	257.950,00	0,00
	Ukupno	0,00	257.950,00	6.600,00

Općina Punitovci je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 264.550,00 kn.

Prema podacima Općine Punitovci, koncem 2014. Općina raspolaže s pet poslovnih prostora i 11 386 m² zemljišta.

U tablici broj 84 daju se podaci o broju poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Punitovci.

Tablica broj 84

Broj poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Punitovci 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
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	18 237	18 237	11 386

Općina Punitovci nema podatke o površini poslovnih prostora.

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 Punitovci na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 290.987,00 kn te građevinskih objekata (drugih građevinskih objekata) u iznosu 10.159.401,00 kn.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Punitovci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Đakovo te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine (nerazvrstane ceste, javne površine i drugo) s kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Punitovci je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišnoknjižnog 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 Punitovci nije ustrojila registar imovine.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Punitovci 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 poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktima Općine Punitovci odnosno Odlukom o zakupu poslovnog prostora.

Prodaja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju odluke općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu prodavati te način utvrđivanja početne prodajne cijene.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Punitovci vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenom glasniku.

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 Punitovci, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji nekretnina.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Punitovci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora i 11 386 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 6.600,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 257.950,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Punitovci koncem 2014. upravlja i raspolaže, jedan poslovni prostor površine 100 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora (mjesna doma) koriste udruge bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna prostora površine 48 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora, dana su u 2014. putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 48 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.750,00 kn.

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

Na temelju provedenog javnog natječaja Općina Punitovci je u 2013., u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, prodala neizgrađeno građevinsko zemljište ukupne površine 6 851 m². Ugovori o kupoprodaji su zaključeni u 2013., a kupoprodajna cijena je ugovorena u ukupnom iznosu 257.950,00 kn i podmirena je u cijelosti.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Punitovci je imala četiri zaposlenika (jednog u jedinstvenom upravnom odjelu i tri na poslovima javnih radova). 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Satnica Đakovačka

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Satnica Đakovačka kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 45 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća dva naselja s 2 123 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 22.075.119,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.340.659,00 kn ili 6,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 13.184.227,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.890.892,00 kn.

U tablici broj 85 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Satnica Đakovačka na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 85

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Satnica Đakovačka
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)	1.439.450,00	1.332.450,00	1.342.450,00
2.	Građevinski objekti	7.937.641,00	7.902.211,00	8.729.545,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	0,00
4.	Druga imovina	2.803.546,00	2.822.204,00	3.112.232,00
	Ukupno	12.180.637,00	12.056.865,00	13.184.227,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Satnica Đakovačka koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 123.772,00 kn ili 1,0 %, a koncem 2014. veća je za 1.127.362,00 kn ili 9,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 13.184.227,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 66,2 %, druga imovina s 23,6 % i zemljište s 10,2 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte, a druga imovina na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.949.276,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 12.070,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 86 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Satnica Đakovačka za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 86

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	13.360,00	16.115,00	12.070,00
2.	Prodaja zemljišta	16.500,00	12.334,00	0,00
	Ukupno	29.860,00	28.449,00	12.070,00

Općina Satnica Đakovačka je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 70.379,00 kn.

Prema podacima Općine Satnica Đakovačka, koncem 2014. Općina raspolaže s dva poslovna prostora i 5 564 m² zemljišta.

U tablici broj 87 se daju podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Satnica Đakovačka.

Tablica broj 87

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	2	2	2
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	900	900	900
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	5 525	5 525	5 564

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 Satnica Đakovačka na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 1.342.450,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 8.729.545,00 kn.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Satnica Đakovačka kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Đakovo te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine (ranije izgrađene nerazvrstane ceste, javne površine i drugo) s kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Satnica Đakovačka nije ustrojila i ne vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. 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.

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Satnica Đakovačka upravlja i raspolaze ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaze te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu 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 do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja imovinom**

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktima Općine Satnica Đakovačka odnosno Odlukom o utvrđivanju visine naknade za korištenje općinskog doma. Općina nije donijela druge interne akte kojima bi se detaljno utvrdili načini, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja imovinom.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Satnica Đakovačka vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se na mrežnim stranicama Općine.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Satnica Đakovačka je koncem 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora površine 900 m² i 5 564 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 41.545,00 kn i prodaje zemljišta (iz ranijih godina) u iznosu 28.834,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 10.000,00 kn (za izgradnju komunalne infrastrukture).

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Satnica Đakovačka koncem 2014. upravlja i raspoložuje, jedan poslovni prostor površine 435 m² koristi Općina za svoje potrebe te mještani i udruge, a drugi poslovni prostor površine 465 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine. Za poslovni prostor (dom kulture) koji koristi, Općina je tijekom 2015. podnijela zahtjev za darovanjem Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, s obzirom da je navedeni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Također, prema odredbama članka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte. Općina Satnica Đakovačka je uz naknadu davala na korištenje prostorije društvenih domova i stanovništvu sa svog područja (prigodno na jedan dan za potrebe privatnih okupljanja). Korištenje je odobravano na temelju pojedinačnih ugovora zaključenih s korisnicima u skladu s Odlukom o utvrđivanju visine naknade za korištenje općinskog doma.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Satnica Đakovačka je imala jedanaest zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog dužnosnika, četiri na javnim radovima i tri na poslovima stručnog osposobljavanja). 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Semeljci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Semeljci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 102 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća pet naselja s 4 362 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 56.562.828,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 15.298.633,00 kn ili 37,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 29.235.728,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 27.327.100,00 kn.

U tablici broj 88 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Semeljci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 88

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Semeljci 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)	97.953,00	97.953,00	2.129.671,00
2.	Građevinski objekti	5.465.182,00	12.980.250,00	22.687.768,00
3.	Imovina u pripremi	2.586.608,00	2.445.703,00	4.267.792,00
4.	Druga imovina	109.951,00	195.072,00	150.497,00
	Ukupno	8.259.694,00	15.718.978,00	29.235.728,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Semeljci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 7.459.284,00 kn ili 90,3 %, a koncem 2014. veća je za 13.516.750,00 kn ili 86,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 29.235.728,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 77,6 %, imovina u pripremi sa 14,6 %, zemljište s 7,3 %, a druga imovina s 0,5 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se većim dijelom na radove u tijeku na sanaciji deponije i izgradnji nerazvrstanih cesta, a druga imovina na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 10.781.461,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 169.230,00 kn, što čini 1,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 89 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Semeljci za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 89

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	84.700,00	109.200,00	164.646,00
2.	Zakup zemljišta	4.584,00	4.584,00	4.584,00
	Ukupno	89.284,00	113.784,00	169.230,00

Općina Semeljci je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 372.298,00 kn.

Prema podacima Općine Semeljci, koncem 2014. Općina raspolaže s 13 poslovnih prostora i 81 039 m² zemljišta.

U tablici broj 90 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Semeljci.

Tablica broj 90

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	13	13	13
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	9 648	9 648	9 648
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	74 238	74 238	81 039

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 Semeljci na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 2.129.671,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 22.687.768,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 12.017.859,00 kn ili 53,0 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Semeljci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Đakovo te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio nekretnina (ranije izgrađene nerazvrstane ceste i drugo) s kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Semeljci je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Semeljci upravlja i raspoloža ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Semeljci na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina Semeljci raspoloža 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 do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

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

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisani su uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja i način utvrđivanja početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore. Odlukom nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Semeljci, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Semeljci je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 13 poslovnih prostora površine 9 648 m² i 81 039 m² građevinskog zemljišta. Općina nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 358.546,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 13.752,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 50.000,00 kn za potrebe izgradnje prometne infrastrukture.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Semeljci koncem 2014. upravlja i raspolaže, sedam poslovnih prostora površine 3 440 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora (ured u prostorima bivšeg matičnog ureda koji se nalazi u općinskoj zgradi te hangari, skladišta i uredi) površine 5 866 m² koristi trgovačko društvo u vlasništvu Općine, poslovni prostor površine 80 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 218 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor (kiosk) površine 44 m² je prazan i ne zadovoljava uvjete za davanje u zakup. U 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje istog odnosno stavljanja u upotrebu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 218 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 5.500,00 kn. Uz navedene nekretnine Općina Semeljci je uz naknadu davala na korištenje prostorije društvenih domova za potrebe privatnih okupljanja. Korištenje je odobravano na temelju pojedinačnih ugovora zaključenih s korisnicima na temelju odluke iz 2013.

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluke iz 2011. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Poslovni prostor (ured u prostorima bivšeg matičnog ureda) dan je na korištenje trgovačkom društvu u vlasništvu Općine Semeljci, na temelju odluke iz 2008., bez plaćanja zakupnine i zaključenog ugovora kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze, a drugi (hangari, skladišta i uredi u naselju Općine) na temelju zaključenog ugovora iz 2011. i bez plaćanja zakupnine.

Koncem 2014. Općina Semeljci je raspolagala s 81 039 m² građevinskog zemljišta. Općina Semeljci je u razdoblju od 2012. do 2014. dosadašnjem zakupoprimcu davala u zakup na jednu godinu ukupno 72 044 m² građevinskog zemljišta (poljoprivrednog zemljišta unutar građevinskog područja) za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 4.584,00 kn.

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

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

Koncem 2014. Općina Semeljci je imala 19 zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, jednog dužnosnika, 12 na javnim radovima i tri 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Strizivojna

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Strizivojna kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 36 km² i obuhvaća dva naselja s 2 525 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 26.113.314,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 6.595.606,00 kn ili 33,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 19.827.887,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.285.427,00 kn.

U tablici broj 91 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Strizivojna na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 91

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Strizivojna 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)	899.984,00	899.984,00	2.937.644,00
2.	Građevinski objekti	12.414.182,00	12.373.815,00	16.761.504,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	0,00
4.	Druga imovina	121.745,00	101.955,00	128.739,00
	Ukupno	13.435.911,00	13.375.754,00	19.827.887,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Strizivojna koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 60.157,00 kn ili 0,4 %, a koncem 2014. veća je za 6.452.133,00 kn ili 48,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Strizivojna koncem 2014. iskazana je u iznosu 19.827.887,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 84,5 %, zemljište s 14,8 %, a druga imovina s 0,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.046.373,00 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 150.890,00 kn, što čini 7,4 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 92 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Strizivojna za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 92

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	77.600,00	43.400,00	65.050,00
2.	Prodaja zemljišta	22.090,00	0,00	85.840,00
	Ukupno prihodi	99.690,00	43.400,00	150.890,00

Općina Strizivojna je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 293.980,00 kn.

Prema podacima Općine Strizivojna, koncem 2014. Općina raspolaže s dva poslovna prostora i 126 045 m² zemljišta.

U tablici broj 93 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Strizivojna.

Tablica broj 93

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	2	2	2
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	949	949	949
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	138 979	138 979	126 045

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 Strizivojna na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 2.937.644,00 kn te građevinskih objekata (stambenih i poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 16.761.504,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.930.030,00 kn ili 11,5 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Strizivojna kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta te stambenih i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Đakovo te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine (zemljište, javne površine i drugo) s kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Strizivojna je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanoj i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

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

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

- **Normativno uređenje**

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

Općina Strizivojna je od 2012. do 2014. davala poslovni prostor u zakup i na korištenje bez naknade te prodavala građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti i procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom utvrđeni su i internim aktom Općine Strizivojna odnosno Odlukom o cijeni najma sale za svatove.

Prodaja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju pojedinačnih odluka općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu prodavati te način utvrđivanja početne prodajne cijene nekretnina.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Strizivojna, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji nekretnina.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Strizivojna je koncem 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora površine 949 m² i 126 045 m² građevinskog zemljišta. Općina nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 186.050,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 107.930,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Strizivojna koncem 2014. upravlja i raspoložuje, jedan poslovni prostor površine 768 m² koristi Općina za svoje potrebe, a poslovni prostor površine 181 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine. Općina je uz naknadu davala na korištenje prostorije društvenog doma za potrebe privatnih okupljanja. Korištenje je odobravano na temelju pojedinačnih ugovora zaključenih s korisnicima na temelju odluka općinskog vijeća iz ranijih godina.

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluke iz ranijih godina. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Prema podacima Općine Strizivojna, koncem 2014. Općina nije upravljala i raspolagala sa stanovima. U poslovnim knjigama Općine su evidentirane na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Đakovo dvije stambene zgrade ukupne vrijednosti 3.607.225,00 kn, a prema obrazloženju odgovornih osoba Općina nema podatke o stanarima niti upravlja i raspolaže s navedenim stanovima.

Općina Strizivojna je od 2012. do 2014. na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodala nekretninu (zemljište) i dala pravo građenja na vrijeme od pet godina u zoni malog gospodarstva ukupne površine 20 829 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta i osnivanju prava građenja su zaključeni u 2012. i 2014., a kupoprodajna cijena je ugovorena u ukupnom iznosu 151.430,00 kn.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih prostora u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, predlaže provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Državni ured za reviziju predlaže 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 riješiti imovinsko-pravne odnose vezane uz stanove evidentirane u poslovnim knjigama Općine Strizivojna, a s kojima Općina ne raspolaže niti upravlja.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Strizivojna je imala tri zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Šodolovci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Šodolovci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 78 km². Pripada prvoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća sedam naselja s 1 653 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 7.425.927,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 833.261,00 kn ili 12,6 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 5.262.547,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.163.380,00 kn.

U tablici broj 94 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Šodolovci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 94

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	0,00	0,00	0,00
2.	Građevinski objekti	3.723.166,00	4.211.857,00	4.780.290,00
3.	Imovina u pripremi	97.674,00	228.895,00	228.895,00
4.	Druga imovina	389.142,00	319.865,00	253.362,00
	Ukupno	4.209.982,00	4.760.617,00	5.262.547,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Šodolovci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 550.635,00 kn ili 13,1 %, a koncem 2014. veća je za 501.930,00 kn ili 10,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Šodolovci koncem 2014. iskazana je u iznosu 5.262.547,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 90,8 %, druga imovina sa 4,8 % i imovina u pripremi sa 4,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na izgradnju vodoopskrbnog sustava u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 3.297.612,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta) ostvareni su u iznosu 34.034,00 kn, što čini 1,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 95 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Šodolovci za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 95

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	32.451,00	18.086,00	23.550,00
2.	Zakup zemljišta	0,00	6.088,00	10.484,00
	Ukupno	32.451,00	24.174,00	34.034,00

Općina Šodolovci je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 90.659,00 kn.

Prema podacima Općina Šodolovci, koncem 2014. Općina raspolaže s 11 poslovnih prostora te 322 469 m² zemljišta.

U tablici broj 96 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Šodolovci.

Tablica broj 96

Broj i površina poslovnih prostora te površina zemljišta
Općine Šodolovci 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	693	693	693
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	124 993	320 691	322 469

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općina Šodolovci na koncu 2014. je iskazana vrijednost građevinskih objekata (infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 4.780.290,00 kn.

Iskazana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Šodolovci kao jedinice lokalne samouprave, na dio građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Osijek te odvajanja od Općine Ernestinovo i Općine Semeljci te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište i dio drugih nekretnina s kojim Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Šodolovci je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popis dugotrajne imovine obavljen je na način da je uspoređeno ukupno knjigovodstveno stanje dugotrajne imovine u glavnoj knjizi s analitičkom evidencijom te imovine. Fizički popis dugotrajne materijalne imovine nije proveden. U izvješću o popisu je obuhvaćena i imovina koja nije iskazana u poslovnim knjigama te je predloženo da se nekretnine (dio zgrada i zemljišta) u vlasništvu Općine Šodolovci nakon procjene upišu u poslovne knjige. Načelnik je prihvatio izvješće povjerenstva i tijekom 2015. se planira izvršiti procjena navedenih nekretnina i upis u poslovne knjige Općine, a do obavljanja revizije nije izvršena procjena.

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Šodolovci odnosno Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u općinskom vlasništvu.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Šodolovci propisani su uvjeti i postupak provedbe javnog natječaja te način utvrđivanja početnog iznosa zakupnine prilikom raspisivanja natječaja za zakup poslovnog prostora. Odlukom nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Šodolovci, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Šodolovci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s jedanaest poslovnih prostora površine 693 m² i 322 469 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. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 74.087,00 kn i zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 16.572,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Šodolovci koncem 2014. upravlja i raspolaže, jedan poslovni prostora površine 120 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 80 m² koristi trgovačko društvo u općinskom vlasništvu bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 40 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 153 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a pet poslovnih prostora površine 300 m² je prazno. Od ukupno pet praznih poslovnih prostora tri poslovna prostora su izvan upotrebe jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup, a dva poslovna prostora su prikladna za upotrebu i u 2014. su poduzimane aktivnosti za davanje u zakup poslovnih prostora po tržišnim uvjetima putem javnog natječaja. Za poslovne prostore izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za uređenje istih odnosno stavljanje u upotrebu.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Šodolovci, dana su u 2014. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup tri poslovna prostora ukupne površine 153 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 2.650,00 kn.

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje udruzi, bez provedenog javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine na temelju odluke iz 2014. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Poslovni prostor trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Općine Šodolovci, dan je na korištenje na temelju odluke iz 2013. i zaključenog ugovora o zakupu, bez plaćanja zakupnine.

Koncem 2014. Općina Šodolovci je raspolagala sa 322 469 m² građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta. Općina je u 2014. i ranijim godinama na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima dala u zakup na rok od tri odnosno pet godina ukupno 87 764 m² građevinskog zemljišta (poljoprivrednog zemljišta unutar građevinskog područja) za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 13.103,00 kn.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Šodolovci je imala šest zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i tri dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Trnava

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Trnava kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 83 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća šest naselja s 1 600 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 13.679.732,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 991.002,00 kn ili 7,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 8.343.231,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.336.501,00 kn.

U tablici broj 97 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Trnava na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 97

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Trnava 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)	184.000,00	184.000,00	184.000,00
2.	Građevinski objekti	5.772.832,00	5.951.813,00	7.550.200,00
3.	Imovina u pripremi	203.814,00	203.814,00	203.814,00
4.	Druga imovina	138.523,00	77.923,00	405.217,00
	Ukupno	6.299.169,00	6.417.550,00	8.343.231,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Trnava koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 118.381,00 kn ili 1,9 %, a koncem 2014. veća je za 1.925.681,00 kn ili 30,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 8.343.231,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 90,5 %, druga imovina s 4,9 %, imovina u pripremi s 2,5 % i zemljište s 2,1 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, a imovina u pripremi na prostorni plan čija je izrada u tijeku.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 2.315.228,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) nisu ostvareni. Općina Trnava nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem ni za 2012. i 2013.

Općina Trnava je u 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala sa četiri poslovna prostora površine 81 m² i zemljištem površine 2 665 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Trnava na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 184.000,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.550.200,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine odnosi 1.180.671,00 kn ili 15,6 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Trnava kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Đakovo te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine (ranije izgrađene nerazvrstane ceste, javne površine i drugo) s kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

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

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

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

Općina Trnava je od 2012. do 2014. davala poslovni prostor na korištenje bez naknade.

Općina Trnava nije donijela interne akte kojima bi se detaljno utvrdili načini, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja imovinom.

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

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Trnava je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa četiri poslovna prostora površine 81 m² i 2 665 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. nisu ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Trnava koncem 2014. upravlja i raspolaže, tri poslovna prostora površine 46 m² koristi Općina za svoje potrebe i poslovni prostor površine 35 m² koristi trgovačko društvo u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske bez plaćanja zakupnine. Prostorije društvenog doma Općina je bez naknade davala na korištenje stanovništvu sa svog područja (prigodno na jedan dan za potrebe privatnih okupljanja).

Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Poslovni prostor trgovačkom društvu u većinskom vlasništvu Republike, dan je na korištenje na temelju odluke iz ranijih godina, na temelju zaključenog ugovora o zakupu i bez plaćanja zakupnine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti odluku kojim bi se uredili uvjeti i način korištenja društvenog doma. Predlaže se utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Trnava je imala osam zaposlenika (jednog u jedinstvenom upravnom odjelu, jednu dužnosnicu i šest na poslovima javnih radova). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Viljevo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Viljevo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 93 km² i obuhvaća sedam naselja s 2 065 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 22.934.532,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 511.332,00 kn ili 2,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 15.123.227,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 7.811.305,00 kn.

U tablici broj 98 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Viljevo na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 98

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	0,00	0,00	0,00
2.	Građevinski objekti	12.265.157,00	14.967.777,00	14.689.725,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	0,00
4.	Druga imovina	279.987,00	261.424,00	433.502,00
	Ukupno	12.545.144,00	15.229.201,00	15.123.227,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Viljevo koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.684.057,00 kn ili 21,4 %, a koncem 2014. manja je za 105.974,00 kn ili 0,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 15.123.227,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 97,1 %, a druga imovina s 2,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte, a druga imovina odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 6.592.456,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora) ostvareni su u iznosu 104.722,00 kn, što čini 1,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Viljevo je u 2012. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 150.687,00 kn, u 2013. u iznosu 78.654,00 kn i u 2014. u iznosu 104.722,00 kn odnosno ukupno je od 2012. do 2014. ostvarila prihode u iznosu 334.06,00 kn.

Općina Viljevo je u 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 515 m² i jednim stanom površine 20 m². Općina nema podatke o površini zemljišta s kojom upravlja i raspolože.

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 Viljevo na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 14.689.725,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 474.921,00 kn ili 3,2 %.

Iskazana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Viljevo kao jedinice lokalne samouprave, na dio građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Donji Miholjac te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište i dio drugih nekretnina s kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Viljevo je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi 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 popisanoj i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

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

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

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

Davanje poslovnih prostora u zakup obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Statuta. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu davati u zakup te način utvrđivanja početne cijene zakupa.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Viljevo vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Viljevo 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 interni akt kojim treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri davanju u zakup nekretnina.

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Viljevo je koncem 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 515 m² i jednim stanom površine 20 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 334 063,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Viljevo koncem 2014. upravlja i raspoložuje, dva poslovna prostora površine 80 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 15 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 300 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a tri poslovna prostora površine 120 m² se ne koriste (poslovni prostori su prikladni za upotrebu, ali na javnom natječaju nije bilo zainteresiranih ponuditelja).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, dana su u 2013. putem javnog natječaja u zakup tri poslovna prostora ukupne površine 300 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 7.312,00 kn.

Jedan poslovni prostor dan je na korištenje udrugama, bez provedenog javnog natječaja i bez zakupnine te bez pisane odluke. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

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

Koncem 2014. Općina Viljevo je upravljala i raspolagala s jednim stanom površine 20 m² koji je izvan upotrebe. Tijekom 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje stana u upotrebu.

Državni ured za reviziju predlaže davanje poslovnih u zakup te zaključivanje ugovora o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

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

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

Koncem 2014. Općina Viljevo je imala pet zaposlenika (četiri u jedinstvenom 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Viškovci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Viškovci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 44 km² i obuhvaća tri naselja s 1 906 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 20.099.182,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 959.690,00 kn ili 5,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 13.867.066,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.232.116,00 kn.

U tablici broj 99 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Viškovci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 99

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Viškovci 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)	4.665.366,00	4.665.366,00	4.665.366,00
2.	Građevinski objekti	7.817.513,00	8.377.698,00	9.148.683,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	0,00
4.	Druga imovina	88.267,00	62.973,00	53.017,00
	Ukupno	12.571.146,00	13.106.037,00	13.867.066,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Viškovci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 534.891,00 kn ili 4,3 %, a koncem 2014. veća je za 761.029,00 kn ili 5,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Viškovci koncem 2014. iskazana je u iznosu 13.867.066,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 66,0 %, zemljište s 33,7 % i druga imovina s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte, a druga imovina na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 2.593.401,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) nisu ostvareni.

Općina Viškovci je u 2013. ostvarila prihode od prodaje zemljišta u iznosu 30.532,00 kn.

Prema podacima Općine Viškovci, koncem 2014. Općina raspolaže s dva poslovna prostora te 191 297 m² građevinskog zemljišta.

U tablici broj 100 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Općine Viškovci.

Tablica broj 100

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	2	2	2
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	62	62	62
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	192 962	191 297	191 297

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 Viškovci na koncu 2014. je iskazana vrijednost zemljišta u iznosu 4.665.366,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 9.148.683,00 kn. U financijskim izvještajima za 2014. greškom je iskazan ispravak vrijednosti neproizvedene imovine umjesto ispravka vrijednosti građevinskih objekata u iznosu 180.489,00 kn.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Viškovci kao jedinice lokalne samouprave, na dio građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Đakovo te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine (dio zemljišta, građevinskih objekata i drugo) s kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku.

Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Viškovci nije ustrojila i ne vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. 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.

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

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

Predlaže se ustrojiti i voditi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu. Isto tako se 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). 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 do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Viškovci je od 2012. do 2014. davala poslovni prostor na korištenje te prodavala zemljište.

Općina Viškovci nije donijela interne akte kojima bi se detaljno utvrdili načini, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja imovinom.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Viškovci 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.

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Viškovci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s dva poslovna prostora površine 62 m² i 191 297 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 prodaje zemljišta u iznosu 30.532,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Viškovci koncem 2014. upravlja i raspoložuje, jedan poslovni prostor površine 21 m² koristi Općina za svoje potrebe a jedan poslovni prostora površine 41 m² je koristilo trgovačko društvo u državnom vlasništvu bez plaćanja zakupnine na temelju zaključenog ugovora i odluke iz ranijih godina. U 2015. s istim trgovačkim društvom je zaključen ugovor uz plaćanje zakupnine. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog 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 Viškovci je u 2013. prodala zemljište ukupne površine 1 665 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Ugovori o kupoprodaji zemljišta zaključeni su u 2013., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 30.532,00 kn.

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

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

Koncem 2014. Općina Viškovci je imala tri zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Vladislavci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Vladislavci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 37 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi i obuhvaća tri naselja s 1 882 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 23.858.293,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 969.610,00 kn ili 4,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 12.756.648,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 11.101.645,00 kn.

U tablici broj 101 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Vladislavci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 101

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	7.694.468,00	7.585.346,00	8.802.245,00
2.	Imovina u pripremi	2.775.950,00	2.870.962,00	3.464.679,00
3.	Druga imovina	691.748,00	850.892,00	489.724,00
	Ukupno	11.162.166,00	11.307.200,00	12.756.648,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vladislavci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 145.034,00 kn ili 1,3 %, a koncem 2014. veća je za 1.449.448,00 kn ili 12,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 12.756.648,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 69,0 %, imovina u pripremi s 27,2 % i druga imovina s 3,8 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na građevinske objekte (mjesne domove) čija je izgradnja u tijeku, a druga imovina na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 4.397.431,00 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 29.695,00 kn, što čini 0,7 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 102 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Vladislavci za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 102

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Od zakupa poslovnih prostora	13.400,00	18.066,00	29.234,00
2.	Od najma stanova	35.313,00	26.940,00	461,00
	Ukupno	48.713,00	45.006,00	29.695,00

Općina Vladislavci je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u ukupnom iznosu 123.414,00 kn.

Prema podacima Općine Vladislavci, na koncu 2014. Općina raspolaže s osam poslovnih prostora i dva stana.

U tablici broj 103 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova od 2012. do 2014. prema podacima Općine Vladislavci.

Tablica broj 103

Podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova Općine Vladislavci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	8	8	8
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	883	883	883
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	56	56	2
2.	Površina stanova u m ²	2 316	2 316	132

Općina Vladislavci nema podatak o površini zemljišta kojom upravlja i raspolaže.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te 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 Vladislavci na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata (stambenih i poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 8.802.245,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 1.000.709,00 kn ili 11,4 %.

Iskazana vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Vladislavci kao jedinice lokalne samouprave, na dio građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Osijek te odvajanja od Općine Vuka i Općine Ernestinovo te na dio nekretnina za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine (zemljište, ranije izgrađene nerazvrstane ceste i drugo) s kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. U poslovnim knjigama su evidentirana 54 stana ukupne površine 2 184 m² s kojima Općina ne raspolaže niti upravlja, a koji su u zemljišnim knjigama evidentirani kao vlasništvo Republike Hrvatske. Općina nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

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

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

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Vladislavci je od 2012. do 2014. davala poslovne prostore u zakup i na korištenje bez naknade, stanove u najam te poljoprivredno zemljište unutar građevinske zone u zakup.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Općine Vladislavci odnosno Odlukom o uvjetima i postupku natječaja za zakup poslovnog prostora u općinskom vlasništvu.

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

Davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta unutar građevinske zone obavljano je na temelju pojedinačnih odluka općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta. Za navedeni način raspolaganja nekretninama nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu davati u zakup te način utvrđivanja početne cijene zakupa.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Vladislavci te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri davanju u zakup nekretnina (zemljišta).

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Vladislavci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 883 m² i dva stana površine 132 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 60.700,00 kn i najma stanova u iznosu 62.714,00 kn.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Vladislavci koncem 2014. upravlja i raspolaže, jedan poslovni prostor površine 596 m² koristi Općina za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 106 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 80 m² dana su u zakup i na korištenje osnivanjem prava služnosti drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu odnosno naknadu, a jedan poslovni prostor površine 101 m² se ne koristi. U 2014. nije bilo zainteresiranih ponuditelja za uzimanje navedenog poslovnog prostora u zakup, pa je u 2015. na temelju odluke i zaključenog ugovora dan na korištenje udruzi bez naknade.

Poslovni prostor površine 60 m² dan je u zakup u 2013. izravnim ugovaranjem, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 1.055,00 kn. Poslovni prostor površine 20 m² dan je dosadašnjem korisniku (trgovačkom društvu za telekomunikacije) u 2014. na korištenje za smještaj opreme na temelju ugovora o osnivanju prava služnosti uz ugovorenu mjesečnu naknadu za stečeno pravo služnosti u iznosu 399,00 kn.

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

Koncem 2014. Općina Vladislavci je upravljala i raspolagala s dva stana ukupne površine 132 m², od kojih je stan površine 74 m² dan u najam zaštićenom najmoprimcu, a stan površine 58 m² dan je u najam sa slobodno ugovorenom najamninom. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima i sa slobodno ugovorenom najamninom obavljalo se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova.

Općina Vladislavci nije evidentirala zemljište u poslovnim knjigama i nema podatke o površini zemljišta s kojim raspolaže. Općina je koncem 2014., na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dala u zakup na rok tri godine ukupno 3 314 m² građevinskog zemljišta (poljoprivrednog zemljišta unutar građevinskog područja) za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 2.000,00 kn.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Vladislavci je imala 12 zaposlenika (dva u jedinstvenom upravnom odjelu, četiri u vlastitom komunalnom pogonu, jednog dužnosnika i pet na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

Općina Vuka

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Vuka kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Osječko-baranjske županije. Površina Općine je 25 km² i obuhvaća tri naselja s 1 200 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 10.081.231,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 872.726,00 kn ili 9,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 3.383.721,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.697.510,00 kn.

U tablici broj 104 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Vuka na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 104

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vuka 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)	111.454,00	111.454,00	111.454,00
2.	Građevinski objekti	2.367.186,00	2.798.909,00	3.138.962,00
3.	Imovina u pripremi	14.152,00	14.152,00	0,00
4.	Druga imovina	102.483,00	94.128,00	133.305,00
	Ukupno	2.595.275,00	3.018.643,00	3.383.721,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Vuka koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 423.368,00 kn ili 16,3 %, a koncem 2014. veća je za 365.078,00 kn ili 12,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 3.383.721,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 92,8 %, druga imovina s 3,9 % i zemljište s 3,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte, a druga imovina na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 2.401.470,00 kn, prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) nisu ostvareni.

Općina Vuka od 2012. do 2014. nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Općina Vuka je u 2012., 2013. i 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 1 000 m² i zemljištem površine 110 498 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 Vuka na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 111.454,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 3.138.962,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 212.410,00 kn ili 6,8 %.

Iskazana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Vuka kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše općine Osijek te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine (poslovne zgrade odnosno prostori i zemljišta, ranije izgrađene nerazvrstane ceste i drugo) s kojom Općina upravlja i raspolaže ili bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Općina Vuka nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju cjelokupne imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i dalje su u tijeku. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Općina Vuka je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je evidentirana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktom Općine Vuka odnosno Pravilnikom o određivanju uvjeta za davanje u zakup zemljišta i poslovnog prostora kojim raspolaže Općina. Pravilnikom nisu utvrđeni uvjeti, mjerila i postupci u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju 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.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Vuka vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Vuka te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Vuka je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 1 000 m². Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine.

Od ukupnog broja poslovnih prostora kojima Općina Vuka koncem 2014. upravlja i raspolaže, jedan poslovni prostor površine 250 m² koristi Općina za svoje potrebe, a pet poslovnih prostora površine 750 m² koriste udruge i drugi subjekti (dom zdravlja i vjerska zajednica) bez plaćanja zakupnine.

Pet poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama i drugim subjektima, bez ugovora i plaćanja zakupnine. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja, a ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između 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.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Vuka je imala četiri zaposlenika (tri u jedinstvenom 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. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama na području Osječko-baranjske županije. Ciljevi revizije su bili ocijeniti cjelovitost podataka o nekretninama, normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, upravljaju li lokalne jedinice nekretninama u skladu s propisima i djelotvorno te ocijeniti efikasnost sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Na temelju prikupljenih podataka i utvrđenih činjenica, Državni ured za reviziju primjenom utvrđenih kriterija, ocjenjuje da je upravljanje i raspolaganje nekretninama u svim lokalnim jedinicama na području Osječko-baranjske županije djelomično učinkovito.

Državni ured za reviziju je lokalnim jedinicama na području Osječko-baranjske županije dao sljedeće preporuke za povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama:

- Poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom lokalna jedinica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama.
- U poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi poduzimati aktivnosti za rješavanje i evidentiranje imovine u poslovnim knjigama. Ustrojiti i voditi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), evidentirati imovinu prema vrstama imovine na propisanim računima u glavnoj knjizi odnosno pozicijama u bilanci te u poslovnim knjigama za donacije nefinancijske imovine iskazati prihode i rashode u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.
- Za objekte građene iz sredstava proračuna na tuđem zemljištu ugovorom utvrditi pravni status uloženi proračunskih sredstava, odnosno pitanje vlasništva na izgrađenim objektima. Za nezakonito izgrađene zgrade na zemljištu na kojem nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, za koje su podneseni zahtjevi za legalizaciju, poduzeti i aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za zemljište na kojem je zgrada izgrađena.
- 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 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).
- Planirati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige radi unaprjeđenja obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka.

- Utvrditi namjenu nekretnina s kojima lokalna jedinica 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.
- Donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom, kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice, te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.
- Urediti ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja nekretninama s ciljem utvrđivanja jednakih pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju nekretninama. Aktima urediti načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji nekretnina putem javnog natječaja i cijena pri kupnji nekretnina te način utvrđivanja zakupnine kada se poslovni prostori daju u zakup bez provođenja javnog natječaja.
- U skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima prije kupnje ili uzimanja u zakup nekretnina sastaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost navedenog oblika stjecanja nekretnina. Utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se kupuju ili uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine lokalne jedinice. Za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga i drugo). Prije prodaje ili kupnje nekretnina utvrditi razloge zbog kojih se nekretnine prodaju ili kupuju (opravdanost) u skladu sa strategijom i godišnjim planom upravljanja i raspolaganja imovinom te namjenom nekretnina utvrđenom u registru imovine.
- Davati poslovne prostore u zakup te zaključivati ugovore o zakupu u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i aktima lokalne jedinice. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.
- Poduzeti aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika stanova i zaključivanje ugovora o najmu stanova u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Pri utvrđivanju prodajne cijene stambenih objekata na području posebne državne skrbi primjenjivati osnovicu za utvrđivanje prodajne cijene u skladu s odredbama Uredbe o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na području posebne državne skrbi.
- Raspolaganje nekretninama (prodaja poslovnih prostora i davanje u zakup zemljišta) obavljati putem javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

- 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 unaprijedilo način organizacije obavljanje navedenih poslova.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi provedba navedenih preporuka pridonijela otklanjanju utvrđenih slabosti i propusta te utjecala na povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama.

OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA

Lokalne jedinice na području Osječko-baranjske županije su se očitovale na Nacrt izvješća o obavljenoj reviziji i prihvatile preporuke Državnog ureda za reviziju vezane uz povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama. U očitovanju navode okolnosti u kojima su propusti učinjeni te razloge zbog kojih upravljanje i raspolaganje nekretninama nije dovoljno učinkovito.

Osječko-baranjska županija navodi da je nekretninama upravljala pažnjom dobrog gospodara te da je u tijeku izrada registra nekretnina koji će sadržavati sve podatke propisane za registar državne imovine, a u planu je u registar uključiti i proračunske korisnike. Istovremeno se planira regulirati ustrojstvo registra i sadržaj registra te propisati postupke upravljanja i raspolaganja nekretninama. U tijeku je revizija dokumentiranih postupaka u skladu s normom ISO 9001 te postoji namjera da se jednom procedurom regulira evidencija imovine u vlasništvu Osječko-baranjske županije, odnosno postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Grad Đakovo navodi da je ustrojena evidencija nekretnina prema kojoj Grad Đakovo upravlja i raspolaze s 2 894 654 m² zemljišta te je u proceduri usklađenje internih akata vezanih uz upravljanje i raspolaganje imovinom i donošenje strategije i godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom. Evidencija nekretnina predstavlja temelj za ustroj registra imovine te je uz provedbu geodetske (katastarske) izmjere, provedbu usklađenja zemljišnih i katastarskih knjiga i poduzimanja aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa jedan od preduvjeta ustroja registra imovine. Obrazlaže da su uloženi veliki naponi kako bi registar imovine bio cjelovit te sadržavao sve tražene podatke i mogao služiti svrsi. Zbog velike količine podataka za obradu, neusklađenosti zemljišnih i katastarskih knjiga kao i geodetske (katastarske) izmjere i preoblikovanja zemljišnih knjiga koja je obavljena samo u pojedinim dijelovima Grada Đakova i još nije dovršena, taj posao je u tijeku.

Grad Osijek navodi da plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige nije donesen jer Grad upravlja i raspolaze brojnim nekretninama te da je kod dijela nekretnina još uvijek neusklađeno stanje u katastru i zemljišnim knjigama što u značajnom broju slučajeva zahtijeva izradu geodetskih elaborata bez kojih nije moguć upis vlasništva. Navodi da je i kod dijela nekretnina koje su slijedom ranijih propisa upisane kao vlasništvo Grada, potrebno provjeriti način stjecanja odnosno pravni temelj za postojeći zemljišnoknjižni upis i prema potrebi poduzimati zakonom propisane postupke radi rješavanja njihovog vlasničko-pravnog statusa. Navodi da će u narednom razdoblju intenzivirati aktivnosti na rješavanju vlasničko-pravnog statusa nekretnina što će omogućiti i daljnje postupke kao što su procjena vrijednosti nekretnina te evidentiranje u poslovnim knjigama Grada te sistematiziranje nekretnina prema namjeni. Navodi da će Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora kojima gospodari i upravlja Grad Osijek utvrditi uvjete, mjerila i postupke u slučajevima kada se ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa bez javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, odnosno kada ga međusobno sklapaju Republika Hrvatska i lokalne jedinice te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu lokalne jedinice.

Vezano za dodjelu dijela poslovnih prostora udrugama bez javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine, navodi da će donijeti akt kojim će urediti dodjelu nefinancijske podrške u nekretninama u skladu s Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge. Navodi da će u narednom razdoblju pristupiti i drugim aktivnostima s ciljem uspostavljanja učinkovitog sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama te da je Godišnjim planom Unutarnje revizije Grada Osijeka za 2016. planirana revizija procesa uspostave i vođenja evidencija o nefinancijskoj imovini Grada u opsegu od uspostavljenih evidencija, prikupljanja i obrade dokumentacije do izvješćivanja.

Grad Valpovo navodi da su u svrhu donošenja strategije upravljanja i raspolaganja imovinom zatraženi podaci o imovini (nepokretnoj, pokretnoj, prava) od Ureda za katastar Osijek, Odjela za katastar nekretnina Valpovo te su dobiveni podaci za zgrade, kuće, groblja, igrališta i parkirališta. Od Općinskog suda u Osijeku, Stalne službe u Valpovu zatraženi su zemljišnoknjižni izvaci na temelju kojih je ustrojena evidencija imovine. Zbog podnesenih zahtjeva za povrat imovine (oranica, šuma, zgrada) na području Grada Valpova došlo je u prethodnim godinama do povrata imovine, a za dio podnesenih zahtjeva upravni postupci nisu završeni te je teško imati točne podatke o imovini. Dio poslovnih prostora dan je na korištenje onim udrugama koje su od interesa za Grad Valpovo, a čija je aktivnost od općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana. U svrhu poboljšanja normativnog uređenja upravljanja i raspolaganja nekretninama, u listopadu 2015. donesena je Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora na području grada Valpova, a stanovi u vlasništvu Grada Valpova daju se u najam putem natječaja u skladu s Odlukom o najmu gradskih stanova.

Općina Bilje navodi da prazni stan nije pogodan za stanovanje jer je u lošem stanju te se planiraju poduzeti radnje za brisanje navedenog stana iz evidencije stanova.

Općina Čeminac navodi da su poduzete mjere i radnje za evidentiranje stambenih objekata i druge imovine s kojom Općina upravlja i raspolaže.

Općina Čepin navodi da je u listopadu 2015. donesena Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Čepin.

Općina Đurđenovac navodi da je u 2015. proveden javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora političkoj stranci.

Općina Erdut navodi da je u pripremi plan aktivnosti za upravljanje i raspolaganje imovinom, da je popisana i procijenjena vrijednost nerazvrstanih cesta i imovina na lokaciji Ušće i pribavljen je značajan dio podataka o zemljištu u vlasništvu Općine te se planira procjena navedenog zemljišta. Prostorije koje nemaju komercijalne uvjete dane su udrugama i kulturno umjetničkim društvima na korištenje bez naknade. Općina je svake godine provodila natječaj za provođenje i financiranje programa iz područja koja su od značaja za Općinu te će ubuduće osim propisanih kriterija za financiranje programa uključiti i kriterij korištenja nefinancijske potpore kao što je korištenje poslovnog prostora.

Općina Ernestinovo navodi da u postupku sukcesije i prijenosa imovine bivše Općine Osijek na Općinu Ernestinovo nisu primljene valjane evidencije na osnovu kojih bi se mogle ustrojiti vlastite evidencije, a uz ograničene službeničke resurse kojima Općina raspolaže potrebno je dulje vrijeme za ustrojavanje navedenih evidencija.

Općina Jagodnjak navodi da je obavljen popis i utvrđeno stvarno stanje imovine kojom upravlja i raspolaže te je provjeren upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. U tijeku je procjena do sada neevidentirane imovine u poslovnim knjigama, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi poduzimaju se aktivnosti za njihovo rješavanje.

Općina Kneževi Vinogradi navodi da je uveden informacijski sustav s novim aplikacijskim rješenjima te se planira u analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine u 2016. evidentirati nekretnine po vrsti, količini i vrijednosti. Za poslove raspolaganja nekretninama potreban je angažman velikog broja osoba (povjerenstva, procjenitelji) te izrada projekata i elaborata za što su potrebna značajna materijalna sredstva. Koncem 2015. započela je izrada nacrtu novog općeg akta kojim se uređuje zakup i prodaja nekretnina u vlasništvu Općine. Navodi da sve udruge koje koriste općinske poslovne prostore provode programe od interesa za opće dobro.

Općina Koška navodi da je od početka obavljanja revizije riješila sve imovinsko-pravne odnose na nekretninama te neće biti potrebno donositi plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa. Navodi i da će registrom imovine obuhvatiti sve nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi te dopuniti registar podacima propisanim za registar državne imovine. Dodjelu i korištenje poslovnih prostora udrugama uredit će na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba.

Općine Levanjska Varoš i Trnava navode da se poduzimaju radnje za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za katastarske čestice na kojima su izgrađeni mjesni domovi, igrališta, groblja, nerazvrstane ceste i poljski putovi te druge zgrade i parcele. Legalizacija nezakonito izgrađenih zgrada provodi se u skladu s financijskim mogućnostima, a planira se završiti do konca 2016. Općina Trnava navodi da je s trgovačkim društvom u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske zaključen u lipnju 2015. ugovor o zakupu poslovnog prostora uz ugovorenu zakupninu.

Općina Semeljci navodi da je u tijeku postupak rješavanja imovinsko pravnih odnosa za nekretnine na koje Općina polaže pravo vlasništva na temelju pravnog sljedništva.

Općina Vuka navodi da su od Općinskog suda u Osijeku zatraženi zemljišno-knjižni izvaci za imovinu u vlasništvu Općine, a od Porezne uprave podaci o vrijednosti poljoprivrednog i građevinskog zemljišta i poslovnih prostora na području Općine te se na temelju navedenih podataka planira evidentirati i ažurirati vrijednost imovine.

Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama
na području Osječko-baranjske županije

Redni broj	Lokalne jedinice	Broj stanovnika	Broj zaposlenih na dan 31. prosinca 2014.				Ukupno
			Upravni odjeli	Vlastiti komunalni pogon	Dužnosnici*	Drugi zaposlenici**	
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Osječko-baranjska županija	305 032	167	0	4	0	171
2.	Grad Beli Manastir	10 068	19	0	4	0	23
3.	Grad Belišće	10 825	16	0	2	4	22
4.	Grad Donji Miholjac	9 491	21	0	2	16	39
5.	Grad Đakovo	27 745	37	0	1	35	73
6.	Grad Našice	16 224	27	0	1	5	33
7.	Grad Osijek	108 048	242	0	3	21	266
8.	Grad Valpovo	11 563	23	0	1	22	46
9.	Općina Antunovac	3 703	8	5	1	3	17
10.	Općina Bilje	5 642	9	0	2	0	11
11.	Općina Bizovac	4 507	4	3	1	0	8
12.	Općina Čeminac	2 909	3	5	0	0	8
13.	Općina Čepin	11 599	11	0	1	3	15
14.	Općina Darda	6 908	7	10	3	33	53
15.	Općina Donja Motičina	1 652	2	0	0	3	5
16.	Općina Draž	2 767	6	0	1	2	9
17.	Općina Drenje	2 700	3	0	0	13	16
18.	Općina Đurđenovac	6 750	7	0	0	0	7
19.	Općina Erdut	7 308	10	0	1	12	23
20.	Općina Ernestinovo	2 189	5	4	1	0	10
21.	Općina Feričanci	2 134	3	3	1	6	13
22.	Općina Gorjani	1 591	5	0	1	11	17
23.	Općina Jagodnjak	2 023	5	1	3	5	14
24.	Općina Kneževi Vinogradi	4 614	8	12	2	0	22
25.	Općina Koška	3 980	3	6	0	0	9
26.	Općina Levanjska Varoš	1 194	4	0	1	0	5
27.	Općina Magadenovac	1 936	10	0	1	2	13
28.	Općina Marijanci	2 405	5	0	1	5	11
29.	Općina Petlovac	2 405	10	0	2	11	23
30.	Općina Petrijevci	2 870	5	0	1	2	8
31.	Općina Podgorač	2 877	2	3	1	0	6
32.	Općina Podravska Moslavina	1 202	5	0	0	0	5
33.	Općina Popovac	2 084	5	3	2	0	10
34.	Općina Punitovci	1 803	1	0	0	3	4
35.	Općina Satnica Đakovačka	2 123	3	0	1	7	11
36.	Općina Semeljci	4 362	3	0	1	15	19
37.	Općina Strizivojna	2 525	3	0	0	0	3
38.	Općina Šodolovci	1 653	3	0	3	0	6
39.	Općina Trnava	1 600	1	0	1	6	8
40.	Općina Viljevo	2 065	4	0	1	0	5
41.	Općina Viškovci	1 906	3	0	0	0	3
42.	Općina Vladislavci	1 882	2	4	1	5	12
43.	Općina Vuka	1 200	3	0	1	0	4
UKUPNO			723	59	54	250	1 086

* 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 Osječko-baranjske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici poslovnih prostora												Poslovni prostori izvan upotrebe	
		Lokalne jedinice		Trgovačka društva i proračunski korisnici lokalnih jedinica		Tijela i proračunski korisnici državnog proračuna		Korisnici s ugovorenim zakupinom		Korisnici bez ugovorene zakupnine		Bespravno korištenje			
		broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²	broj	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1.	Osječko-baranjska županija	13	19 393	0	0	1	282	1	10	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Beli Manastir	4	1 392	14	4 727	6	1 421	4	228	25	1 641	0	0	8	2 471
3.	Grad Belišeće	1	1 461	2	636	2	1 050	53	1 104	3	825	0	0	4	4 268
4.	Grad Donji Miholjac	6	1 369	3	503	14	1 500	11	606	28	2 464	0	0	8	991
5.	Grad Đakovo	2	906	13	1 750	0	0	21	971	5	237	0	0	1	18
6.	Grad Našice	1	621	2	83	8	854	9	572	9	354	0	0	8	315
7.	Grad Osijek	27	10 071	7	9 720	8	4 087	262	19 544	14	7 626	0	0	67	5 522
8.	Grad Valpovo	3	-	2	-	0	0	10	-	10	-	0	0	2	-
9.	Općina Antunovac	3	1 239	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Općina Bilje	0	0	0	0	0	0	6	382	1	65	0	0	1	64
11.	Općina Bizovac	12	2 128	0	0	2	122	5	379	15	1 380	0	0	3	572
12.	Općina Čeminac	1	-	0	0	0	0	2	-	5	-	0	0	0	0
13.	Općina Čepin	1	690	1	175	0	0	2	182	12	795	0	0	3	120
14.	Općina Darda	2	2 161	2	994	0	0	11	1 258	2	283	0	0	0	0
15.	Općina Donja Motičina	1	286	0	0	1	45	3	320	3	864	0	0	0	0
16.	Općina Draž	2	698	0	0	1	118	4	545	5	249	0	0	0	0
17.	Općina Drenje	1	60	0	0	0	0	0	0	2	60	0	0	0	0
18.	Općina Đurđenovac	1	344	2	1 262	0	0	6	499	7	273	0	0	0	0
19.	Općina Erdut	1	320	4	594	0	0	6	374	4	400	0	0	0	0
20.	Općina Ernestinovo	2	354	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Općina Feričanci	6	1 107	1	100	1	50	1	250	2	219	0	0	1	70
22.	Općina Gorjani	1	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Općina Jagodnjak	5	1 246	3	131	0	0	0	0	2	60	0	0	5	206
24.	Općina Kneževi Vinogradi	2	305	1	287	3	133	6	398	18	5 941	0	0	1	52
25.	Općina Koška	4	1 162	3	704	0	0	2	222	12	2 368	0	0	6	1 014
26.	Općina Levanjska Varoš	12	2 174	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27.	Općina Magadenovac	17	2 851	0	0	1	52	3	246	17	975	0	0	2	252
28.	Općina Marijanci	9	2 039	1	130	2	84	3	156	3	142	0	0	0	0
29.	Općina Petlovac	4	2 175	0	0	0	0	3	289	1	60	0	0	0	0
30.	Općina Petrijevci	1	511	0	0	1	47	2	110	6	1 649	0	0	1	320
31.	Općina Podgorač	11	3 881	0	0	2	88	3	350	0	0	0	0	2	80
32.	Općina Podravska Moslavina	2	892	0	0	0	0	2	118	1	163	0	0	1	28
33.	Općina Popovac	1	196	0	0	0	0	2	55	5	140	0	0	2	181
34.	Općina Punitovci	1	-	0	0	0	0	2	-	2	-	0	0	0	0
35.	Općina Satnica Đakovačka	1	435	0	0	0	0	0	0	1	465	0	0	0	0
36.	Općina Semeljci	7	3 440	2	5 866	0	0	2	218	1	80	0	0	1	44
37.	Općina Strizivojna	1	768	0	0	0	0	0	0	1	181	0	0	0	0
38.	Općina Šodolovci	1	120	1	80	0	0	3	153	1	40	0	0	5	300
39.	Općina Trnava	3	46	0	0	0	0	0	0	1	35	0	0	0	0
40.	Općina Viljevo	2	80	0	0	0	0	3	300	1	15	0	0	3	120
41.	Općina Viškovci	1	21	0	0	0	0	0	0	1	41	0	0	0	0
42.	Općina Vladislavci	1	596	0	0	0	0	2	80	4	106	0	0	1	101
43.	Općina Vuka	1	250	0	0	0	0	0	0	5	750	0	0	0	0
	UKUPNO	178	67 888	64	27 742	53	9 933	455	29 919	235	30 946	0	0	136	17 109

Prilog 3

Broj i površina stanova u prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Osječko-baranjske 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.	Osječko-baranjska županija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Beli Manastir	48	2 382	0	0	61	2 921	35	1 671	18	674
3.	Grad Belišće	187	8 770	0	0	0	0	0	0	0	0
4.	Grad Donji Miholjac	2	85	0	0	8	395	0	0	2	110
5.	Grad Đakovo	4	231	0	0	3	100	0	0	2	92
6.	Grad Našice	36	1 553	0	0	0	0	0	0	9	216
7.	Grad Osijek	260	12 317	0	0	502	21 590	53	1 872	100	4 048
8.	Grad Valpovo	16	802	1	28	2	96	0	0	0	0
9.	Općina Antunovac	1	50	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Općina Bilje	27	1 023	0	0	0	0	0	0	1	55
11.	Općina Bizovac	1	85	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Općina Čeminac	4	-	0	0	0	0	0	0	1	-
13.	Općina Čepin	0	0	0	0	2	105	0	0	0	0
14.	Općina Darda	11	567	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Općina Donja Motičina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Općina Draž	22	1 216	0	0	0	0	0	0	4	141
17.	Općina Drenje	0	0	0	0	0	0	2	130	0	0
18.	Općina Đurđenovac	63	2 497	0	0	142	4 897	0	0	0	0
19.	Općina Erdut	17	775	0	0	0	0	0	0	0	0
20.	Općina Ernestinovo	8	447	0	0	0	0	0	0	0	0
21.	Općina Feričanci	4	202	0	0	0	0	0	0	0	0
22.	Općina Gorjani	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23.	Općina Jagodnjak	5	350	0	0	0	0	0	0	1	70
24.	Općina Kneževi Vinogradi	17	954	1	63	0	0	0	0	1	41
25.	Općina Koška	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26.	Općina Levanjska Varoš	0	0	0	0	0	0	2	60	0	0
27.	Općina Magadenovac	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28.	Općina Marijanci	2	171	0	0	0	0	0	0	0	0
29.	Općina Petlovac	3	148	0	0	0	0	0	0	1	50
30.	Općina Petrijevci	1	19	0	0	0	0	0	0	0	0
31.	Općina Podgorač	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32.	Općina Podravska Moslavina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33.	Općina Popovac	4	186	0	0	1	75	0	0	0	0
34.	Općina Punitovci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35.	Općina Satnica Đakovačka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
36.	Općina Semeljci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
37.	Općina Strizivojna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
38.	Općina Šodolovci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
39.	Općina Trnava	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40.	Općina Viljevo	0	0	0	0	0	0	0	0	1	20
41.	Općina Viškovci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42.	Općina Vladislavci	1	74	0	0	1	58	0	0	0	0
43.	Općina Vuka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	UKUPNO	744	34 904	2	91	722	30 237	92	3 733	141	5 517