



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Požega

---

## IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA  
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE  
NA PODRUČJU POŽEŠKO-SLAVONSKE ŽUPANIJE

Požega, siječanj 2016.

## SADRŽAJ

stranica

---

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Požeško-slavonska županija	9
Grad Kutjevo	16
Grad Lipik	24
Grad Pakrac	34
Grad Pleternica	43
Grad Požega	51
Općina Brestovac	63
Općina Čaglin	71
Općina Jakšić	80
Općina Kaptol	87
Općina Velika	94
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	102
OČITOVANJA LOKALNIH JEDINICA	104
Prilog 1: Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama na području Požeško-slavonske županije	
Prilog 2: Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Požeško-slavonske županije na dan 31. prosinca 2014.	
Prilog 3: Broj i površina stanova u prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Požeško-slavonske županije na dan 31. prosinca 2014.	



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU  
Područni ured Požega

---

KLASA: 041-01/15-10/15  
URBROJ: 613-13-16-38

Požega, 11. siječnja 2016.

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

Na temelju odredbi članaka 12. i 14. Zakona o Državnom uredu za reviziju (Narodne novine 80/11), obavljena je revizija učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Požeško-slavonske 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 su provedeni od 16. ožujka 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 Požeško-slavonske 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, pet gradova i pet općina) Požeško-slavonske 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 lokalne jedinice o nekretninama
- ocijeniti normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama
- ocijeniti upravlja li i raspolaže lokalna jedinica 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 pripremni radnji za obavljanje revizije učinkovitosti su proučeni 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. koje je obavio Državni ured za reviziju u ranijim godinama.

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

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

## KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

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

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

## UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

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

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

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

Upravljanje nekretninama odnosi se na provedbu postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, reguliranje vlasničkopravnog statusa nekretnine, ustupanje 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 „dobroga gospodara“.

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

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

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

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

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

### **Podaci o nekretninama i drugoj nefinancijskoj imovini**

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine lokalnih jedinica Požeško-slavonske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 1.412.851.215,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 66.221.586,00 kn ili 4,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 989.134.844,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 423.716.371,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području  
Požeško-slavonske 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)	69.667.763,00	70.803.981,00	74.109.121,00
2.	Građevinski objekti	793.778.599,00	856.912.375,00	831.919.555,00
3.	Imovina u pripremi	59.177.906,00	78.862.238,00	61.951.821,00
4.	Druga imovina	18.414.919,00	21.109.840,00	21.154.347,00
	Ukupno	941.039.187,00	1.027.688.434,00	989.134.844,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Požeško-slavonske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 86.649.247,00 kn ili 9,2 %, a koncem 2014. manja za 38.553.590,00 kn ili 3,8 % u odnosu na 2013. Na smanjenje vrijednosti nefinancijske imovine, značajnije je utjecalo smanjenje investicija odnosno rashoda za nabavu nefinancijske imovine koji su u 2014. iznosili 62.381.339,00 kn, a u odnosu na 2013. smanjeni su za 22.934.572,00 kn ili 26,9 %. Također, na smanjenje vrijednosti nefinancijske imovine utjecao je i prijenos komunalnih vodnih građevina trgovačkim društvima za javnu vodoopskrbu i odvodnju (Grad Lipik i Općina Velika).

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 84,1 %, zemljište sa 7,5 %, nefinancijska imovina u pripremi sa 6,3 % i druga imovina s 2,1 %. U okviru građevinskih objekata vrijednosno značajnija imovina se odnosi na imovinu Grada Požege u iznosu 598.555.126,00 kn ili 71,9 %, koju čine infrastrukturni objekti, poslovni, stambeni i drugi objekti te imovinu Grada Pakraca u iznosu 88.978.247,00 kn ili 10,7 %, koju čine infrastrukturni objekti, poduzetnički centar, gradski stadion, domovi u naseljima, mrtvačnice i drugo. U okviru zemljišta, vrijednosno značajnija imovina se odnosi na zemljište Grada Požege u iznosu 36.108.880,00 kn i čini 48,7 %. Vrijednosno značajnija imovina u pripremi je iskazana u financijskim izvještajima Grada Požege u iznosu 14.035.423,00 kn i čini 22,7 %, a odnosi se na izgradnju kružnog toka te u Gradu Lipiku u iznosu 10.776.097,00 kn ili 17,4 %, a odnosi se na poduzetničku zonu, infrastrukturne i druge objekte. U okviru druge imovine, koja je najvećim dijelom iskazana u financijskim izvještajima Grada Pakraca u iznosu 7.493.537,00 kn i čini 35,4 %, na nematerijalnu nefinancijsku imovinu, odnosno ulaganja u objekte u tuđem vlasništvu odnosi se 6.139.715,00 kn (ulaganja u dijelove zgrade hotela koji nisu u etažnom vlasništvu Grada Pakraca te u zgrade zaštićene kao kulturna dobra u privatnom vlasništvu, a financirana su iz sredstava Državnog proračuna odnosno ministarstava).

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području Požeško-slavonske 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.	Požeško-slavonska županija	6.679.873,00	9.888.035,00	148,0	11.327.994,00	114,6
2.	Grad Kutjevo	24.775.108,00	31.091.943,00	125,5	33.009.377,00	106,2
3.	Grad Lipik	71.843.781,00	78.120.483,00	108,7	54.038.250,00	69,2
4.	Grad Pakrac	108.177.070,00	117.130.721,00	108,3	111.991.485,00	95,6
5.	Grad Pleternica	49.673.109,00	55.177.948,00	111,1	60.719.460,00	110,0
6.	Grad Požega	607.087.955,00	660.046.638,00	108,7	655.212.370,00	99,3
7.	Općina Brestovac	14.067.233,00	14.971.478,00	106,4	15.461.401,00	103,3
8.	Općina Čaglin	8.654.811,00	9.473.269,00	109,5	9.904.089,00	104,5
9.	Općina Jakšić	18.292.803,00	19.209.153,00	105,0	16.220.717,00	84,4
10.	Općina Kaptol	9.145.232,00	9.255.676,00	101,2	9.690.168,00	104,7
11.	Općina Velika	22.642.212,00	23.323.090,00	103,0	11.559.533,00	49,6
	Ukupno	941.039.187,00	1.027.688.434,00	109,2	989.134.844,00	96,2



U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Požeško-slavonske županije koncem 2014., nefinancijska imovina Grada Požege sudjeluje sa 66,2 %, Grada Pakraca s 11,3 %, Grada Pleternice sa 6,1 % i Grada Lipika s 5,5 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 10,9 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine. U apsolutnom iznosu, najveće povećanje vrijednosti imovine od 2012. do 2014. je iskazao Grad Požega, za 48.124.415,00 kn ili 7,9 %, zbog značajnog investiranja u 2013., kada su rashodi za nabavu nefinancijske imovine (ulaganja u infrastrukturne objekte, glazbenu školu i druge objekte) iznosili 35.031.143,00 kn ili 38,9 % ukupnih rashoda i izdataka Grada Požege. U promatranom razdoblju znatno je smanjenje vrijednosti nefinancijske imovine Grada Lipika za 17.805.531,00 kn ili 24,8 % i Općine Velika za 11.082.679,00 kn ili 48,9 %, zbog prijenosa komunalnih vodnih građevina trgovačkom društvu za javnu vodoopskrbu i odvodnju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici svih lokalnih jedinica Požeško-slavonske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 252.568.298,00 kn, za 2013. u iznosu 280.583.318,00 kn i za 2014. u iznosu 328.794.888,00 kn. Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2012. čine 1,9 % ukupno ostvarenih prihoda, za 2013. čine 1,2 % i 0,7 % za 2014.

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	155.740,00	26.001,00	25.000,00
2.	Zakup poslovnih prostora	418.909,00	400.054,00	380.378,00
3.	Prodaja stanova	3.218.116,00	2.128.720,00	527.695,00
4.	Najam stanova	253.487,00	218.326,00	204.823,00
5.	Prodaja zemljišta	798.525,00	714.201,00	1.244.575,00
6.	Zakup zemljišta	2.505,00	2.147,00	1.087,00
7.	Drugi oblici raspolaganja zemljištem	13.200,00	12.100,00	14.300,00
	Ukupno	4.860.482,00	3.501.549,00	2.397.858,00

Lokalne jedinice Požeško-slavonske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem za 2013. manje za 1.358.933,00 kn u odnosu na 2012. te u 2014. manje za 1.103.691,00 kn u odnosu na 2013. U promatranom razdoblju ukupno su ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 10.759.889,00 kn, od čega se najznačajniji odnose na prihode od prodaje stanova u iznosu 5.874.531,00 kn i čine 54,6 % te prihode od prodaje zemljišta u iznosu 2.757.301,00 kn ili 25,6 %. Svi ostali prihodi ostvareni su u iznosu 2.128.057,00 kn i čine 19,8 %. Vrijednosno značajnije prihode od prodaje stanova u promatranom razdoblju je ostvario Grad Požega u ukupnom iznosu 4.438.093,00 kn i čine 75,5 %, dok su značajnije prihode od prodaje zemljišta ostvarili Grad Požega u iznosu 1.031.393,00 kn i čine 32,6 % i Grad Pleternica u iznosu 909.233,00 kn i čine 28,7 %.

U tablici broj 4 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta lokalnih jedinica Požeško-slavonske 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 Požeško-slavonske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalna jedinica	Poslovni prostori		Stanovi		Površina zemljišta u m <sup>2</sup>
		Broj	Površina u m <sup>2</sup>	Broj	Površina u m <sup>2</sup>	
	1	2	3	4	5	6
1.	Požeško-slavonska županija	9	3 278	0	0	0
2.	Grad Kutjevo	19	-	1	41	13 448
3.	Grad Lipik	47	5 941	16	1 491	442 996
4.	Grad Pakrac	32	8 685	52	2 755	309 881
5.	Grad Pleternica	11	21 710	20	827	300 509
6.	Grad Požega	97	29 821	69	3 072	502 421
7.	Općina Brestovac	18	3 650	9	702	49 611
8.	Općina Čaglin	2	200	8	1 887	257 293
9.	Općina Jakšić	7	1 069	0	0	366 295
10.	Općina Kaptol	7	1 909	1	42	26 814
11.	Općina Velika	11	3 570	7	962	28 091
	Ukupno	260	79 833	183	11 779	2 297 359

U iskazanim podacima nije uključena površina svih poslovnih prostora Grada Kutjeva i površina dva poslovna prostora Grada Požege, a iskazani podaci površine zemljišta kod Grada Kutjeva odnose se samo na zemljište u poslovnoj zoni.

Grad Pakrac i Grad Pleternica ustrojili su registar nekretnina.

## Požeško-slavonska županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Požeško-slavonska županija (dalje u tekstu: Županija) kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Županija ima 78 034 stanovnika (prema popisu stanovništva iz 2011.). Površina Županije je 1 815,23 km<sup>2</sup>, a prema indeksu razvijenosti razvrstana je u prvu skupinu jedinica područne (regionalne) samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti manja od 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 153/09 i 147/14) i Odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 158/13). Obuhvaća pet gradova i pet općina, od kojih jedan grad razvrstan u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske, a ostala četiri grada i pet općina na području Požeško-slavonske županije u drugu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 205.463.489,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 118.436,00 kn ili 0,1 %. Ukupna imovina se odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.327.994,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 194.135.495,00 kn.

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

Tablica broj 5

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Građevinski objekti	4.180.898,00	4.325.657,00	8.475.211,00
2.	Imovina u pripremi	586.127,00	4.464.638,00	1.828.892,00
3.	Druga imovina	1.912.848,00	1.097.739,00	1.023.891,00
	Ukupno	6.679.873,00	9.888.034,00	11.327.994,00

Vrijednost nefinancijske imovine Županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.208.161,00 kn ili 48,0 %, a koncem 2014. veća je za 1.439.960,00 kn ili 14,6 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Županije koncem 2014. iskazana je u iznosu 11.327.994,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 74,8 %, imovina u pripremi sa 16,2 % i druga imovina s 9,0 %. Županija u poslovnim knjigama nema evidentiranog zemljišta. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na sustav navodnjavanja (cjevovodi) na području Županije u iznosu 7.870.263,00 kn, parkiralište uz poslovne zgrade u iznosu 559.515,00 kn i drugu imovinu u iznosu 45.433,00 kn (pregrada-kartozid). Nefinancijska imovina u pripremi na koncu 2014. se u cijelosti odnosi na proširenje sustava navodnjavanja na dvije lokacije. Od druge imovine, vrijednosno značajnija se odnosi na postrojenja i opremu u iznosu 554.498,00 kn i studije utjecaja na okoliš, studije procjene ugroženosti stanovništva te druge planove, studije i certifikat u iznosu 346.056,00 kn.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 84.969.134,00 kn. Od 2012. do 2014. Županija nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

Županija je koncem 2012. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 3 278 m<sup>2</sup> koji se nalaze u tri poslovne zgrade. Do konca 2014. broj i površina poslovnih prostora kojim upravlja i raspolaže nije se mijenjala (prema podacima iz vlasničkih listova). Vrijednost poslovnih prostora na koncu 2014. nije evidentirana u poslovnim knjigama Županije. Također, u poslovnim knjigama nema evidentiranih stanova i građevinskog zemljišta, koje prema raspoloživim podacima Županija ne posjeduje.

## **Nalaz i preporuke**

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

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

U poslovnim knjigama Županije na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskih objekata u iznosu 8.475.211,00 kn (sustav navodnjavanja na području Županije na dvije lokacije, parkiralište uz poslovnu zgradu, pregradni zid) i građevinski objekti u pripremi u vrijednosti 1.828.892,00 kn (proširenje sustava navodnjavanja). Vrijednosno značajnija imovina prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine se odnosi na sustav navodnjavanja (cjevovodi) na području Županije, čija je sadašnja vrijednost iskazana u iznosu 7.870.263,00 kn i imovina u pripremi koja se odnosi na proširenje sustava navodnjavanja, a koja je iskazana u iznosu 1.828.892,00 kn, što ukupno iznosi 9.699.155,00 kn i čini 85,6 % cjelokupno iskazane vrijednosti nefinancijske imovine.

Vrijednost građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Županije kao jedinice lokalne samouprave. U poslovnim knjigama nema evidentiranog zemljišta. U ožujku 1994. Županija, Grad Požega i novoutemeljene općine (Brestovac, Čaglin, Jakšić, Kaptol, Kutjevo, Pleternica, Velika) zaključili su Sporazum o preuzimanju nekretnina bivše Općine Požega. Prema Sporazumu, svaka lokalna jedinica preuzima nekretnine bivše Općine Požega koje se nalaze unutar granica građevinskih područja naselja u sastavu novoutemeljenih općina i Grada Požege, te prava i obveze iz preuzetih nekretnina.

Sporazumom je utvrđeno da su potpisnici suglasni da se uknjiži pravo vlasništva nad navedenim nekretninama u Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Požegi i Uredu za geodetske i katastarske poslove Požega (katastru i gruntovnici). Nekretnine su navedene u priložima za svaku pojedinu lokalnu jedinicu, a prilozi nisu pronađeni. Uz Sporazum nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o nekretninama (katastarske čestice i vrijednosti) koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Požega. Za dio nekretnina koje koristi Županija je navedeno da će se riješiti posebnim sporazumom, za što je zaključen Dodatak sporazumu u listopadu 2002. Zaključenim Dodatkom sporazuma o preuzimanju nekretnina (Sporazum iz ožujka 1994.), od bivše Općine Požega u vlasništvo Županije se prenose tri nekretnine (upisane na sve tri katastarske čestice kao kuća i dvorište) ukupne površine 5 475 m<sup>2</sup>, od kojih je za jednu nekretninu površine 2 210 m<sup>2</sup> (k.č. 2121) usuglašeno da se darovanjem prenese u vlasništvo Grada Požege nakon uređenja vlasničkih odnosa (između Doma zdravlja u Požegi, Županije i Grada Požege). Županija je Dodatkom sporazuma utvrdila da se u slučaju njenog ukidanja sve nekretnine prenesu u vlasništvo Grada Požege. Navedena nekretnina (k.č. 2121) nije darovana Gradu Požegi, a za koju je Grad Požega podnio tužbu radi utvrđenja prava vlasništva. U svibnju 2012. je presudom Općinskog suda u Požegi odbijena tužba Grada Požege kao neosnovana. U obrazloženju presude je navedeno da Dodatkom sporazuma iz listopada 2002. (Sporazum o preuzimanju nekretnina iz ožujka 1994.) ugovaratelji nisu utanačili svoju ugovornu volju jer su samo najavili zaključenje darovnog ugovora u kasnijem vremenu, te se taj dio Dodatka sporazumu može tretirati samo kao predugovor, kojim se ugovaratelji obvezuju sklopiti drugi, glavni ugovor. S obzirom da je uređenje vlasničkih odnosa između Doma zdravlja u Požegi i Županije uslijedilo u ožujku 2003., kada su Domovi zdravlja u Požegi i Pakracu prenijeli nekretninu na Dom zdravlja Požeško-slavonske županije te je u srpnju 2003. na Županiju upisano pravo vlasništva, istekao je rok za sklapanje glavnog ugovora (od šest mjeseci) za darovanje nekretnine Gradu Požegi. Presuda je pravomoćna od listopada 2013.

Za sve tri nekretnine ukupne površine 5 475 m<sup>2</sup>, koje koristi Županija i koje su preuzete na temelju Dodatka sporazuma iz listopada 2002., upisana je Županija kao vlasnik u gruntovnici, a u katastru na dvije nekretnine dok je na jednoj nekretnini (k.č. 2120, površine 2 109 m<sup>2</sup>) upisan Grad Požega kao vlasnik. Na nekretnini koja je bila predmet spora (k.č. 2121) radi utvrđenja prava vlasništva između Grada Požege i Županije, u vrijeme obavljanja revizije (srpanj 2015.) upisana je i nadalje zabilježba privremene mjere otuđenja i opterećenja iako je presuda pravomoćna od listopada 2013. Također je na navedenoj nekretnini uknjiženo pravo građenja u korist Zavoda za javno zdravstvo Požeško-slavonske Županije. Na sve tri navedene nekretnine, na temelju odluke Skupštine Županije iz listopada 2011. upisano je založno pravo na nekretninama (hipoteka) u svrhu osiguranja otplate dva kredita u korist poslovne banke, od kojih je jedan u iznosu 34.260.373,87 kn (vezana uz valutu CHF), a drugi u protuvrijednosti 3.505.978,87 CHF.

U poslovnim knjigama nisu evidentirane nekretnine (zemljište i građevinski objekti) koje su nakon podjele imovine bivše Općine Požega pripale Županiji, a koje koristi Županija, što nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu. Za dvije nekretnine su riješeni imovinsko-pravni odnosi, dok je za treću (k.č. 2120, površine 2 109 m<sup>2</sup>) u gruntovnici Županija upisana kao vlasnik, a u katastru Grad Požega. Prema obrazloženju Županije, navedene nekretnine nisu evidentirane u poslovnim knjigama s obzirom da se radi o zgradama (zgrada u Županijskoj 7, k.č. 2119 i Županijskoj 9, k.č. 2121) koje imaju status kulturnog dobra. Navode da su započeli radnje na procjeni vrijednosti zgrada prema Uputi o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske koje je donijelo Ministarstvo financija u studenome 2013.

Prema navedenoj Uputi, propisani su načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenog procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Županija je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Županija nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati.

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. Prema odredbama Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, koje su obvezne primijeniti i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, propisano je da analitičke evidencije i pomoćne knjige moraju sadržavati najmanje podatke i informacije propisane Uredbom o registru državne imovine. Županija nije ustrojila registar imovine.

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena imovina koja je pripala Županiji nakon podjele imovine bivše Općine Požega, za dio koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i za dio koje nisu, a koristi je Županija.

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

Za procjenu do sada neevidentirane imovine koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Županije na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Županija raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu 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 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 Županije, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Županija nije donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započela aktivnosti za njihovo donošenje.

Županija je od 2012. do 2014. davala na korištenje poslovne prostore bez naknade. Stanove i građevinsko zemljište Županija ne posjeduje. Svi poslovni prostori (šest prostora površine 1 209 m<sup>2</sup>) su dani korisnicima na neodređeno vrijeme bez naknade na temelju zaključenih ugovora (tri ugovora) i akata o osnivanju (za tri ustanove).

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima nisu utvrđeni internim aktima Županije. Odlukama nije uredila davanje na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima i drugim korisnicima. Također, aktima o raspolaganju nekretninama, potrebno je urediti prodaju, zamjenu, darovanje, osnivanje prava građenja, prava služnosti i druga stvarna prava. Županija nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (Župana, skupštine i javnosti).

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Županije te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanja na korištenje poslovnih prostora proračunskim korisnicima te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

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

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

Županija je koncem 2014. upravljala i raspolagala s devet poslovnih prostora površine 3 278 m<sup>2</sup> koji se nalaze u tri poslovne zgrade. 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. nisu ostvareni prihodi od zakupa poslovnog prostora, jer tri poslovna prostora (površine 2 069 m<sup>2</sup>) koristi za vlastite potrebe, a ostalih šest poslovnih prostora (površine 1 209 m<sup>2</sup>) je dano na korištenje proračunskim korisnicima bez naknade uz obvezu plaćanja režija i troškova održavanja prostora. Pet poslovnih prostora ukupne površine 1 035 m<sup>2</sup> je dano na korištenje proračunskim korisnicima Županije (Zavod za javno zdravstvo, Dom zdravlja, Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje, Javna ustanova za upravljanje zaštićenim područjem i Turistička zajednica) te jedan poslovni prostor površine 174 m<sup>2</sup> korisniku Državnog proračuna (Zavod za znanstveni i umjetnički rad Hrvatske akademije znanosti i umjetnosti u Požegi). Poslovni prostori su dani na korištenje na neodređeno vrijeme na temelju zaključenih ugovora ili akata o osnivanju. Korisnici poslovnih prostora podmiruju režije prema utvrđenim udjelima u površini, za koje Županija obavlja obračun. S tri korisnika poslovnog prostora bez naknade Županija nema zaključen ugovor, kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Od 2012. do 2014. Županija nije stjecala i otuđivala nekretnine te nema u zakupu poslovne prostore i zemljište. Na jednoj nekretnini (k.č. 2121) je u 2013. na temelju odluke Skupštine dano pravo građenja Zavodu za javno zdravstvo Požeško-slavonske Županije, za što je zaključen ugovor.

Državni ured za reviziju predlaže zaključiti ugovore kojim bi se regulirala međusobna prava i obveze sa svim korisnicima poslovnih prostora, utvrditi namjenu nekretnina s kojima Županija upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

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

Na koncu 2014. Županija je imala 43 zaposlenika (39 u upravnim odjelima i četiri dužnosnika) te 32 osobe na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa.



Županija nema ustrojen zasebni odjel za upravljanje i raspolaganje imovinom. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom u okviru su djelokruga rada Tajništva Županije, a prema sistematizaciji radnih mjesta, dva zaposlenika dio radnog vremena koriste za obavljanje poslova vezano uz nekretnine. Jedan zaposlenik vodi sve poslove vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom, a drugi obavlja poslove oko uspostave i izgradnje sustava navodnjavanja. Kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

Županija ima ustrojenu unutarnju reviziju, a unutarnjim revizijama obavljanim od 2012. do 2014. nisu obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

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

## Grad Kutjevo

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Kutjevo kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Požeško-slavonske županije. Površina Grada je 173,61 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 17 naselja sa 6 247 stanovnika. Razvrstan je u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 153/09 i 147/14) i Odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 158/13).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 42.734.235,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.324.237,00 kn ili 5,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 33.009.377,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 9.724.858,00 kn.

U tablici broj 6 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Kutjeva na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 6

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Kutjeva  
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)	445.226,00	445.227,00	445.227,00
2.	Građevinski objekti	22.615.855,00	27.654.630,00	29.781.078,00
3.	Imovina u pripremi	1.349.154,00	1.481.108,00	1.481.108,00
4.	Druga imovina	364.873,00	1.510.978,00	1.301.964,00
	Ukupno	24.775.108,00	31.091.943,00	33.009.377,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Kutjeva koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 6.316.835,00 kn ili 25,5 % te koncem 2014. za 1.917.434,00 kn ili 6,2 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 33.009.377,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 90,2 %, imovina u pripremi s 4,5 %, druga imovina s 3,9 % i zemljište s 1,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poduzetničku zonu, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na projektnu dokumentaciju za izgradnju cesta i obilaznice, te kanalizacije, prostorne i detaljne planove i druge projekte. Vrijednosno značajnija druga imovina odnosi se na postrojenja i opremu te prijevozna sredstva.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 12.059.235,00 kn. Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje zemljišta i najma stanova) su ostvareni za 2012. i 2013., a za 2014. nisu ostvareni.

U tablici broj 7 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem Grada Kutjeva za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 7

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Najam stanova	1.452,00	528,00	0,00
2.	Prodaja zemljišta	27.444,00	18.176,00	0,00
	Ukupno	28.896,00	18.704,00	0,00

Grad Kutjevo je od 2012. do 2013. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 47.600,00 kn. U 2014. nije ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem. U promatranom razdoblju Grad nije ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

U tablici broj 8 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta od 2012. do 2014. prema podacima Grada Kutjeva.

Tablica broj 8

Broj i površina poslovnih prostora i stanova  
te površina zemljišta 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 <sup>2</sup>	-	-	-
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	41	41	41
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	36 145	13 448	13 448

Prema podacima Grada Kutjeva, na koncu 2014. Grad Kutjevo upravlja i raspolaže s 19 poslovnih prostora za koje nisu utvrdili površinu, jednim stanom površine 41,36 m<sup>2</sup> i građevinskim zemljištem površine 13 448 m<sup>2</sup>, koje se odnosi na poslovnu zonu. Od navedenih nekretnina, u poslovnim knjigama Grada nije evidentirano 15 poslovnih prostora (mjesni domovi) i jedan stan.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi iskazane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici između ostalog, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo 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 Kutjeva na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 445.227,00 kn, građevinskih objekata (poduzetnička zona, infrastrukturni objekti i drugi građevinski objekti) u iznosu 29.781.078,00 kn i imovine u pripremi u iznosu 1.481.108,00 kn (projektna dokumentacija za izgradnju cesta i obilaznice, te kanalizacije, prostorni i detaljni planovi i drugi projekti). Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poduzetničke zone se odnosi 9.462.533,00 kn ili 31,8 % te na komunalne vodne građevine 3.983.213,00 kn ili 13,4 %.

Sporazum o preuzimanju nekretnina bivše Općine Požega zaključen je u ožujku 1994. između Požeško-slavonske županije, Grada Požege i novoutemeljenih općina (Brestovac, Čaglin, Jakšić, Kaptol, Kutjevo, Pleternica, Velika). Prema sporazumu, svaka lokalna jedinica preuzima nekretnine bivše Općine Požega koje se nalaze unutar granica građevinskih područja naselja u sastavu novoutemeljenih općina i Grada Požege, te prava i obveze iz preuzetih nekretnina. Nekretnine su navedene u priložima za svaku pojedinu lokalnu jedinicu, a prilozi nisu pronađeni. Sporazumom je utvrđeno da su potpisnici suglasni da se uknjiži pravo vlasništva nad navedenim nekretninama u Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Požegi i Uredu za geodetske i katastarske poslove Požege (katastru i gruntovnici). Uz sporazum nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o nekretninama (katastarske čestice i vrijednosti) koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Požega. Grad Kutjevo nije u poslovnim knjigama evidentirao nekretnine koje su mu pripale na temelju navedenog Sporazuma.

Vrijednost građevinskih objekata i zemljišta u poslovnim knjigama se najvećim dijelom odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja bivše Općine Kutjevo, sada Grada kao jedinice lokalne samouprave, nabave (kupnje) poslovnog prostora za Knjižnicu i čitaonicu, prodaje zemljišta u poduzetničkoj zoni ranijih godina te nabave zemljišta. Grad Kutjevo za 19 poslovnih prostora kojima upravlja i raspolaže nije utvrdio površinu, a za 15 poslovnih prostora (mjesni domovi) i jednog stana, nije utvrđena vrijednost i evidentirana u poslovnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirana su zemljišta ukupne vrijednosti 445.227,00 kn, a navedeni podaci Grada Kutjeva za zemljište površine 13 448 m<sup>2</sup> se odnose na zemljište u poslovnoj zoni, čija vrijednost iznosi 27.030,00 kn. Druga zemljišta u vrijednosti 421.475,00 kn nisu obuhvaćena popisom imovine i obveza, ne vode se u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine te nisu iskazana pojedinačno (po katastarskim česticama i općinama s utvrđenim površinama).

Grad Kutjevo nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poslovnih zgrada odnosno prostora koji se odnosi na mjesne domove, zemljišta, ceste i parkirališta, groblja i javne površine. Aktivnosti na upisu nekretnina u zemljišne knjige se provode pojedinačno prema ukazanim potrebama, u slučajevima ishoda građevinskih dozvola za infrastrukturu, legalizacije objekata te kod utvrđivanja legalnosti postojećih objekata.

Zahtjev za legalizacijom je predan za 44 objekata s kojima Grad raspolaže uključujući i za dio imovine za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi. Do obavljanja revizije (svibanj 2015.) četiri objekta (mjesni domovi) su legalizirana. S uporabnom dozvolom i geodetskim elaboratom snimljenih postojećih objekata obavlja se uknjižba vlasništva u gruntovnici i katastru. U tijeku su aktivnosti za obavljanje procjene vrijednosti nekretnina i evidentiranje do sada neevidentirane imovine 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.

Prema podacima Grada Kutjeva, na nekretninama koje su u vlasništvu Grada nisu upisane hipoteke. Sudski sporovi vezani za nekretnine se ne vode.

Grad Kutjevo nije ustrojio i ne vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana), što nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu. Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišno-knjižnog 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. Prema odredbama Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, koje su obvezne primijeniti i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, propisano je da analitičke evidencije i pomoćne knjige moraju sadržavati najmanje podatke i informacije propisane Uredbom o registru državne imovine. Grad Kutjevo nije ustrojio registar imovine.

Popis imovine i obveza za 2014. nije obavljen, što nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu. Za dio imovine su u glavnoj knjizi pojedinačno iskazane nabavna i ispravak vrijednosti te se može utvrditi sadašnja vrijednost (za uredski poslovni prostor i prostor za Knjižnicu), a za ostale nekretnine (osim zemljišta), nabavna vrijednost je pojedinačno iskazana, a skupno ispravak vrijednosti. Iskazane početne vrijednosti (nabavna vrijednost) nekretnina odnose se na ulaganja prethodnih godina.

U poslovnim knjigama Grada su evidentirane komunalne vodne građevine (kanalizacijska i vodovodna mreža) u vrijednosti 3.983.213,07 kn. Otpis navedenih građevina se ne obavlja, što nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu. Prema odredbama članka 146. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vodama (Narodne novine 56/13), jedinice lokalne samouprave su bile dužne u roku od jedne godine od dana stupanja na snagu navedenog Zakona, odnosno do 18. svibnja 2014. prenijeti komunalne vodne građevine u svom vlasništvu na javnog isporučitelja vodne usluge u obliku temeljnog uloga ili prijenosa bez naknade. Akte potrebne za provedbu ove odredbe donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, a provodi je gradonačelnik, odnosno načelnik općine. Vlasništvo nad komunalnim vodnim građevinama nije preneseno na isporučitelja vodnih usluga.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Kutjevo 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. Za procjenu neevidentirane imovine koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Grada Kutjeva u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Ustrojiti i voditi analitičku knjigovodstvenu evidenciju nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti. Komunalne vodne građevine u vlasništvu Grada Kutjeva prenijeti na javnog isporučitelja vodnih usluga, u skladu s odredbama Zakona o vodama. 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 propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Kutjeva; 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 Kutjevo nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Kutjevo je od 2012. do 2014. davao poslovne prostore na korištenje bez naknade, stan u najam te prodavao građevinsko zemljište u poduzetničkoj zoni.

Grad je koristio jedan poslovni prostor (kino dvorana) od privatne pravne osobe na temelju zaključenog ugovora.

Kupnja zemljišta, prodaja nekretnina te davanje u zakup poslovnog prostora proračunskom korisniku i udrugama, obavljano je na temelju pojedinačnih odluka gradonačelnika odnosno Gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Grada. Za navedene načine raspolaganja nekretninama (osim davanja u zakup zemljišta u poduzetničkoj zoni), od 2012. do 2014., 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. Grad Kutjevo na svom području ima 17 mjesnih domova, za koje nije donio posebnu odluku kojom bi uredio uvjete i način korištenja mjesnih domova. Pojedinačne odluke tijela Grada o kupnji i prodaji pojedinih vrsta imovine te ostali interni akti objavljuju se u službenim glasnicima i na mrežnim stranicama Grada.

Građevinsko zemljište u gospodarskoj zoni Kamenjača prodaje se na temelju Odluke poglavarstva iz listopada 2003. po povlaštenim uvjetima, te Odluke gradonačelnika iz rujna 2010. Namijenjeno je za izgradnju industrijskih pogona, skladišta, servisa zanatske proizvodnje i sličnih građevina s pratećim sadržajima. Površina zone smještena je na oko 20 hektara.

U ožujku 2015. donesena je Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Kutjeva, kojom je uređena nadležnost i način postupanja tijela Grada, postupak provođenja javnog natječaja za prodaju nekretnina te ostali načini raspolaganja nekretninama (prodaja nekretnina izravnom pogodbom i zasnivanje prava na nekretninama – služnosti, građenja i založno pravo). Utvrđeno je da nekretninama u vlasništvu Grada upravljaju gradonačelnik i gradsko vijeće.

Grad Kutjevo nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnika, vijeća i javnosti).

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 Kutjeva, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanja na korištenje poslovnih prostora proračunskim korisnicima i udrugama te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja. Donošenjem navedenih dokumenata Grad bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

## - Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Kutjevo je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 19 poslovnih prostora za koje nisu utvrdili površinu, jednim stanom površine 41,36 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 13 448 m<sup>2</sup>, koje se odnosi na poslovnu zonu, dok za druga zemljišta nisu iskazani podaci. Grad je zakupoprimac jednog poslovnog prostora, kino dvorane. 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. nisu ostvareni prihodi od zakupa poslovnog prostora. Ostvareni su prihodi od najma stana u iznosu 1.980,00 kn i od prodaje građevinskog zemljišta u poslovnoj zoni u iznosu 45.620,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za nabavu (kupnju) poslovnih prostora i zemljišta.

Od ukupno 19 poslovnih prostora, za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga Grad koristi 14 prostora, jedan prostor koristi proračunski korisnik Grada, a četiri prostora koriste udruge. Površine poslovnih prostora nisu iskazane niti utvrđene. Poslovni prostori koje koristi Grad Kutjevo za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga odnose se na prostor površine oko 400 m<sup>2</sup> u kojemu je smješten upravni odjel Grada, a drugi prostori se odnose na mjesne domove (nije poznata ukupna površina). Proračunski korisnik (Knjižnica i čitaonica) koristi jedan prostor (stan) površine 67 m<sup>2</sup> u poslovne svrhe bez naknade i zaključenog ugovora, kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze. Stan je smješten u istoj zgradi kao i prostor Grada (zgrada nije etažirana).

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

Grad Kutjevo, kao zakupoprimac ima u zakupu poslovni prostor, kino dvoranu, za koji je zaključen ugovor u ožujku 1997. na vrijeme 20 godina, a zakupnina je utvrđena u vrijednosti investicijskog ulaganja za obavljanje radova na sanaciji krovništva, adaptaciji, rekonstrukciji i tekućeg održavanja poslovnog prostora, koji će biti realiziran u četiri etape. Iznos ulaganja i rok u kojemu će se ulaganje izvršiti nisu utvrđeni. Prema podacima iz obavljenih financijskih revizija Grada Kutjeva i podacima Grada, od početka zakupa poslovnog prostora do konca 2014. ukupno je uloženo 1.124.045,00 kn, a od toga je iz sredstava Državnog proračuna odnosno ministarstava i drugih potpora financirano 642.000,00 kn.



Prije uzimanja u zakup kino dvorane nije obavljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost troškova zakupa odnosno značajnih ulaganja u tuđi objekt u odnosu na kupnju (nabavu) nekretnine za navedenu svrhu ili se mogla koristiti postojeća nekretnina u vlasništvu Grada u koju bi se uložila financijska sredstva za sanaciju.

Grad ima u vlasništvu jedan stan površine 41,36 m<sup>2</sup> koji je dan u najam zaštićenom najmoprimcu u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Stan je dan u najam na temelju Odluke o davanju stana na privremeno korištenje iz svibnja 2004. i zaključenog ugovora iz lipnja 2004. Stan nije evidentiran u poslovnim knjigama Grada.

Prihodi od prodaje građevinskog zemljišta u poslovnoj zoni od 2012. do 2014. su ostvareni u iznosu 45.620,00 kn. Grad je u 2012. i 2013. prodao tri zemljišta u poslovnoj zoni ukupne površine 22 688 m<sup>2</sup>, vrijednosti 45.620,97 kn. U 2014. nije bilo prodaje zemljišta u poslovnoj zoni. Prodaja je obavljena po povlaštenim uvjetima u skladu s odredbama Odluke poglavarstva o prodaji zemljišta u gospodarskoj zoni iz 2003. i Odluke gradonačelnika iz 2010. Utvrđena cijena zemljišta iznosi 2,01 kn/m<sup>2</sup> i nije se mijenjala. U zaključenim kupoprodajnim ugovorima je između ostalog, utvrđeno da je kupac zemljišta obavezan predočiti dinamički financijski plan ulaganja i izgradnje budućih objekata te u roku od jedne godine započeti planiranu izgradnju, a ukoliko ne ispuni ugovorene uvjete, ugovor se raskida. Grad prati izvršenje ugovorenih odredbi.

Državni ured za reviziju predlaže zaključiti ugovore kojim bi se regulirala međusobna prava i obveze sa svim korisnicima poslovnih prostora. U slučaju da se poslovni prostori daju na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške (bez zakupnine i troškova režija) 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 Grad Kutjevo 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 uzimanja u zakup nekretnina obaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost izabranog oblika korištenja nekretnine u odnosu na druge oblike i utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se nekretnine uzimaju u zakup obavljati koristeći postojeće nekretnine Grada.

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

Na koncu 2014. Grad Kutjevo je imao 12 zaposlenika (sedam u jedinstvenom upravnom odjelu, četiri u vlastitom komunalnom pogonu i jedan dužnosnik). Zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom nisu određeni. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja gradonačelnik. U ožujku 2015. donesena je Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Kutjeva, kojom je utvrđeno da nekretninama u vlasništvu Grada upravljaju gradonačelnik i gradsko vijeće.

## Grad Lipik

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Lipik kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Požeško-slavonske županije. Površina Grada je 208,54 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 26 naselja s 6 170 stanovnika. Razvrstan je u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 153/09 i 147/14) i Odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 158/13).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 70.676.314,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 24.114.861,00 kn ili 25,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 54.038.250,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 16.638.064,00 kn.

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

Tablica broj 9

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Lipika  
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)	9.910.702,00	10.628.367,00	10.462.742,00
2.	Građevinski objekti	46.252.878,00	53.122.575,00	31.565.625,00
3.	Imovina u pripremi	14.196.190,00	12.380.726,00	10.776.097,00
4.	Druga imovina	1.484.011,00	1.988.815,00	1.233.786,00
	Ukupno	71.843.781,00	78.120.483,00	54.038.250,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Lipika koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 6.276.702,00 kn ili 8,7 %, a koncem 2014. manja za 24.082.233,00 kn ili 30,8 % u odnosu na 2013. Na značajno smanjenje vrijednosti nefinancijske imovine u 2014. u odnosu na 2013. utjecao je prijenos komunalnih vodnih građevina (građevinski objekti) u iznosu 23.083.788,00 kn trgovačkom društvu za javnu vodoopskrbu i odvodnju na temelju Odluke gradskog vijeća iz lipnja 2014., u skladu s odredbama Zakona o vodama.

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Lipika koncem 2014. iskazana je u iznosu 54.038.250,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 58,4 %, imovina u pripremi s 19,9 %, zemljište s 19,4 % i druga imovina s 2,3 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na infrastrukturne objekte, mjesne domove, zgradu Grada, zgrade ustanova kulture, stambene objekte za socijalne skupine građana i ostale građevinske objekte (tržnica, igrališta, mrtvačnice, garaže, drugo). Imovina u pripremi se odnosi poduzetničku zonu, infrastrukturne i druge objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, nematerijalnu imovinu i drugu nefinancijsku imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 43.268.077,00 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 255.753,00 kn, što čini 0,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 10

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	155.740,00	26.001,00	25.000,00
2.	Zakup poslovnih prostora	50.894,00	51.694,00	75.857,00
3.	Prodaja stanova	371.561,00	278.103,00	90.010,00
4.	Najam stanova	23.623,00	37.558,00	28.166,00
5.	Prodaja zemljišta	296.820,00	254.420,00	36.720,00
	Ukupno	898.638,00	647.776,00	255.753,00

Grad Lipik je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.802.167,00 kn.

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

Tablica broj 11

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta 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	49	48	47
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	5 966	5 954	5 941
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	16	16	16
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	830	6 215	1 491
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	359 419	359 904	442 996

Navedeni podaci su iskazani u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine Grada Lipika.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Grada Lipika na koncu 2014. je evidentirano zemljište u iznosu 10.462.742,00 kn (građevinsko i druga zemljišta), građevinski objekti u iznosu 31.565.625,00 kn (infrastrukturni objekti, mjesni domovi, zgrada Grada, zgrade ustanova kulture, stambeni objekti za socijalne skupine građana, tržnica, igrališta, mrtvačnice, garaže i drugi objekti) te imovina u pripremi u iznosu 10.776.097,00 kn (poduzetnička zona, infrastrukturni i drugi objekti te prostorni planovi). Prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, od ukupne vrijednosti građevinskih objekata na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 13.376.263,00 kn ili 42,4 %, a stambenih objekata 5.434.595,00 kn ili 17,2 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Lipika kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju podjele imovine bivše Općine Pakrac te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Tekst Sporazuma o preuzimanju nekretnina i pokretnina bivše Općine Pakrac utvrđen je na sjednicama Skupštine Požeško-slavonske županije te općinskih vijeća Pakraca i Lipika održanih u ožujku i lipnju 1994. Novoutemeljene općine Pakrac i Lipik preuzimaju nekretnine bivše Općine Pakrac koje se nalaze unutar granica građevinskih područja naselja u sastavu novoutemeljenih općina. U prilogu navedenog Sporazuma je popis katastarskih općina i naselja koje su unutar granica novoutemeljenih općina te prilog prema kojemu novoutemeljene općine preuzimaju pokretnine mjesnih ureda na njihovom području. Općina Lipik preuzima pokretnine mjesnih ureda Gaj i Lipik, a Općina Pakrac mjesnih ureda Bučje i Badljevinu te matičnog ureda Pakrac. Početna bilanca preuzete imovine nakon razdruživanja i formiranja novoutemeljenih općina Lipik i Pakrac nije sastavljena. Prema očitovanju Grada Lipika, sve nekretnine koje su bile predmet navedenog Sporazuma, kao i nekretnine koje su u stečene zaključno do 15. svibnja 2000. popisala je imenovana komisija te je obavljena procjena, o čemu je sastavljen Elaborat o popisu i procjeni imovine, prema kojemu su u tijeku 2000. evidentirane nekretnine u poslovnim knjigama Grada Lipika. Vrijednost je utvrđena internom procjenom odnosno usporednom metodom u kojoj su korištene dostupne informacije o vrijednosti imovine s tržišta, od Porezne uprave i slično.

Sljedećih godina promjene u imovini i nekretninama evidentirane su na temelju pravovaljanih pravnih dokumenata o stjecanju ili otuđenju.

U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine nekretnine (poslovni i stambeni objekti te zemljišta, ceste, parkirališta, groblja i javne površine) koje se nalaze u naseljima (25 naselja) koja su u sastavu Grada Lipika. Iz navedenog je vidljivo da Grad Lipik 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. Na užem području grada Lipika evidentirane su sve nekretnine i riješeni imovinsko-pravni odnosi (prema procjeni Grada, u poslovnim knjigama je evidentirano oko 40,0 % nekretnina), dok su za ostala naselja u sastavu Grada u tijeku aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama, a započete su u ranijim godinama. Tijekom 2013. procijenjeno je i evidentirano šest nekretnina (građevinska zemljišta za nerazvrstane ceste), a u 2014. još 13 nekretnina (građevinsko zemljište za nerazvrstane ceste) koje pripadaju Gradu Lipiku i riješeni su imovinsko-pravni odnosi. Korištena je metoda interne procjene vrijednosti nekretnina utvrđena odredbama Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Grada Lipika nisu upisane hipoteke. Vodi se jedan sudski postupak protiv trgovačkog društva zbog predaje u posjed nekretnine i utvrđenja vlasništva nad zemljištem (k.č. 1259 k.o. Lipik površine 967 m<sup>2</sup>, na kojemu je Grad upisan kao vlasnik u posjedovnom listu) na kojemu je benzinska crpka, a vrijednost spora je iskazana u iznosu 2.000.001,00 kn. Do vremena obavljanja revizije (kolovoz 2015.) spor nije okončan.

Grad Lipik je u ožujku 2013. uputio Agenciji za upravljanje državnom imovinom zahtjev za darovanje nekretnina, zemljišta površine 111 016 m<sup>2</sup>, za proširenje poduzetničke zone (Poduzetnička zona Lipik III). Rješavanje zahtjeva za darovanjem nekretnina je u tijeku.

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

Prema odredbama Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, koje su obvezne primijeniti i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, propisano je da analitičke evidencije i pomoćne knjige moraju sadržavati najmanje podatke i informacije propisane Uredbom o registru državne imovine. Grad Lipik nije ustrojio registar imovine. U tijeku su radnje za uspostavljanje registra imovine (nabava programa).

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. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi (nerazvrstane ceste) te dio imovine koju koristi Grad, a čije je rješavanje u tijeku.

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

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

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

Grad Lipik je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade te stanove u najam. Grad je prodavao poslovne prostore, stanove (kuće) i građevinsko zemljište, kupovao stanove i građevinsko zemljište (za nerazvrstane ceste) te koristio poslovne prostore od građana (za rad mjesnih odbora) na temelju ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Lipika odnosno Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama, Odlukom o davanju u najam gradskih stanova, Odlukom o utvrđivanju visine najamnine za najam stanova u vlasništvu Grada Lipika, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zaključkom o kriterijima za određivanje početnog iznosa zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Lipika, Odlukom o osnivanju poduzetničkih zona u Gradu Lipiku, Odlukom o davanju povoljnosti poduzetnicima korisnicima poduzetničke zone te Odlukom o uvjetima, cijeni i postupku prodaje građevinskog zemljišta u Poduzetničkoj zoni II.

Prema Odluci o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama, propisana su pravila u vezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretnina (izuzev davanje u zakup poslovnih prostora i najam stanova te kupoprodaje poslovnog prostora, što je regulirano drugim odlukama), pravila provođenja natječaja za prodaju nekretnina (zemljišta, kuća, stanova i drugo) i davanja u zakup javnih i drugih zemljišnih površina te pravila u vezi s ostvarivanjem i zasnivanjem drugih prava na nekretninama. Svi postupci raspolaganja nekretninama se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. Za stjecanje točno određene nekretnine primjenjuje se postupak izravne pogodbe vodeći računa o tržišnoj vrijednosti. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, određeni su uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada, te pravnih osoba koje su u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada te uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora (poslovna zgrada, prostorija, garaža i garažno mjesto). Zakup se u pravilu daje na pet, a najduže na deset godina, javnim natječajem prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama. Poslovni prostor se prodaje javnim natječajem uz početnu prodajnu cijenu koja je tržišna, a utvrđuje se na temelju odredbi Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina. Visina zakupnine je utvrđena u posebnoj odluci, a ovisi o neto korisnoj površini, zoni (tri zone) i vrsti djelatnosti (četiri grupe) u prostoru (od 24,00 kn/m<sup>2</sup> do 10,00 kn/m<sup>2</sup> u prvoj zoni te od 15,00 kn/m<sup>2</sup> do 5,00 kn/m<sup>2</sup> u trećoj zoni). Odlukom o davanju u najam gradskih stanova propisani su uvjeti, kriteriji, postupak i tijela za davanje stanova u najam, koji su u vlasništvu Grada, najamnina te prava i obveze ugovornih strana. Visina najamnine je utvrđena u posebnoj odluci, a ovisi o naselju u kojemu se stan nalazi (prema Odluci iz svibnja 2014. najamnina za stan u Lipiku iznosi 7,00 kn/m<sup>2</sup>, a za ostala naselja 3,00 kn/m<sup>2</sup>.)

Odlukom o osnivanju poduzetničkih zona u Gradu, utvrđene su četiri poduzetničke zone, a detaljni plan uređenja (namjena površina, infrastruktura, uvjeti gradnje, korištenja, uređenja i zaštite površina) donesen je za Poduzetničku zonu II ukupne površine 162 642 m<sup>2</sup>. Korisnicima poduzetnicima su davane povoljnosti vezane uz komunalnu naknadu i doprinos, naknade za priključenje na sustav električne energije i porez na tvrtku, što je regulirano posebnom odlukom. Odlukom o uvjetima, cijeni i postupku prodaje građevinskog zemljišta u poduzetničkoj zoni iz prosinca 2014., utvrđeno je da se zemljište prodaje putem javnog natječaja, s početnom cijenom 1,00 kn/m<sup>2</sup>.

Grad Lipik ima jedanaest mjesnih domova ukupne površine 3 571 m<sup>2</sup>, koji se koriste za potrebe mjesne samouprave, a u jednom mjesnom domu je iznajmljen poslovni prostor za obavljanje trgovačke djelatnosti. U rujnu 2015. donesene su odluke o davanju suglasnosti za provedbu ulaganja za rekonstrukciju i obnovu devet zgrada mjesnih domova. Imenovani su korisnici ulaganja (dobrovoljna vatrogasna društva, udruge, Gradska knjižnica i čitaonica) s kojima će se zaključiti ugovor o najmu prostora doma, a ulaganja će se osigurati iz Europskog poljoprivrednog fonda za ruralni razvoj, proračuna Grada i od korisnika prostora. Obnovljene mjesne domove koristiti će mjesno stanovništvo i interesne skupine za koje će se utvrditi pravo korištenja.

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, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Donošenjem navedenih dokumenata Grad bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

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

Grad Lipik je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 47 poslovnih prostora površine 5 941 m<sup>2</sup>, 16 stanova površine 1 491 m<sup>2</sup> i građevinskim zemljištem površine 442 996 m<sup>2</sup>. Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju svih nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Prihode od nekretnina Grad vodi po kupcima odnosno zakupcima i najmoprimcima, a rashode po vrstama. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 178.445,00 kn, najma stanova u iznosu 89.347,00 kn, prodaje poslovnih prostora u iznosu 206.741,00 kn, prodaje stanova u iznosu 739.674,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 587.960,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu stanova (naslijeđena imovina) u iznosu 185.292,00 kn, nabavu (kupnja, darovanje i uknjižba) građevinskog zemljišta u iznosu 288.303,00 kn i za zakup poslovnog prostora (za rad dva mjesna odbora) u iznosu 15.000,00 kn.

Od ukupno 47 poslovnih prostora, 14 prostora površine 4 501 m<sup>2</sup> koristi Grad za svoje potrebe, četiri prostora površine 266 m<sup>2</sup> koriste trgovačko društvo u vlasništvu Grada, proračunski korisnik i Turistička zajednica Grada, 14 prostora površine 693 m<sup>2</sup> koriste drugi subjekti (tijela državne uprave, proračunski korisnici i slično), četiri prostora površine 177 m<sup>2</sup> koriste udruge bez zakupnine, šest prostora površine 164 m<sup>2</sup> je dano u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a od ostalih pet poslovnih prostora površine 140 m<sup>2</sup>, tri garaže nisu bile zakupljene, jedan prostor nije dovršen, a jedan prostor (površine 73 m<sup>2</sup>) koriste povremeno prodavači na gradskoj zelenoj tržnici bez naknade.

Poslovni prostori koje Grad Lipik koristi za svoje potrebe odnose se na prostor u kojemu su smješteni upravni odjeli površine 668 m<sup>2</sup>, dva prostora (zajedničke prostorije u iznajmljenim zgradama Grada) površine 307 m<sup>2</sup> te jedanaest mjesnih domova površine 3 526 m<sup>2</sup> (ukupna površina prostora domova je 3 571 m<sup>2</sup>, od kojih je jedan prostor površine 45 m<sup>2</sup> dan u zakup putem javnog natječaja i ugovorenu mjesečnu zakupninu). U tijeku (rujan 2015.) je donošenje odluke o uvjetima i načinu korištenja mjesnih domova. Od jedanaest mjesnih domova postupak legalizacije je u tijeku za tri doma, dok su za ostale domove riješeni imovinsko-pravni odnosi.



Grad ima 18 poslovnih prostora koje koriste trgovačka društva i korisnici proračuna (Državnog i gradskog), od kojih je devet poslovnih prostora dano u zakup s ugovorenim zakupninom, a ostali su dani na korištenje bez utvrđene zakupnine na temelju odgovarajućih odluka i zaključenih ugovora uz plaćanje režijskih troškova i održavanje.

Za zakup devet poslovnih prostora su zaključena dva ugovora (jedan s Financijskom agencijom za poslovni prostor površine 20 m<sup>2</sup>, a drugi sa Specijalnom bolnicom za medicinsku rehabilitaciju Lipik za zakup zgrade - Ankin dvor s osam stambenih jedinica ukupne površine 403,85 m<sup>2</sup> za smještajno-turističko-lječilišne kapacitete). S prvim zakupcem je ugovor zaključen u rujnu 2010. na pet godina uz mjesečnu zakupninu u iznosu 580,00 kn (ili 29,00 kn/m<sup>2</sup>) te plaćanje režijskih troškova i ostalih troškova nastalih korištenjem prostora razmjerno veličini prostora. Drugi ugovor o zakupu nove i nekorištene zgrade s osam smještajnih jedinica je zaključen u travnju 2013. na neodređeno vrijeme (a najmanje na pet godina) uz obvezu ulaganja (koja trajno povećavaju vrijednost zgrade) u zgradu, što će se u prve dvije godine priznati kao zakupnina, a sljedeće tri godine je mjesečna zakupnina u iznosu 10.000,00 kn. Zakupoprimac je u posjedu od lipnja 2013. Grad prati ispunjenje odredbi ugovora te se do konca godine, na temelju zapisnika zajedničkog povjerenstva sastavljenog od predstavnika Grada i zakupoprimca utvrđuju i priznaju ulaganja i evidentiraju u poslovnim knjigama Grada.

Četiri poslovna prostora površine 177 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine i provedenog javnog natječaja na temelju odluka poglavarstva odnosno gradonačelnika iz ranijih godina i uz zaključene ugovore. Od toga su tri prostora površine 92 m<sup>2</sup> dana na korištenje udrugama (sedam korisnika) uz tjedni raspored korištenja prostora i bez naknade režijskih troškova. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložuci sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (ranije i odredbama Odluke o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama) te Zaključkom o kriterijima za određivanje početnog iznosa zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Lipika, od 2012. do 2014. je putem javnog natječaja dano u zakup pet poslovnih prostora površine 134 m<sup>2</sup> drugim subjektima (dva prostora pravnim osobama, dva obrtnicima i jedna garaža privatnoj osobi) te udruzi (Lokalna akcijska grupa Zeleni trokut) još jedan poslovni prostor površine 30 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu i plaćanje režijskih i drugih troškova. Ovisno o namjeni prostora i zonama u kojima se nalazi prostor, mjesečne najamnine su ugovarane od 13,00 kn/m<sup>2</sup> (garaža) do 37,00 kn/m<sup>2</sup>.

Grad je kao zakupoprimac imao u zakupu dva poslovna prostora od privatnih osoba (dvije kuće), za rad mjesnih odbora u dva naselja na temelju odgovarajućih odluka i zaključenih ugovora. Utvrđena zakupnina po svakom poslovnom prostoru je 2.500,00 kn godišnje, odnosno za oba prostora godišnji troškovi najma iznose 5.000,00 kn. Grad plaća i režijske troškove. Prije uzimanja u zakup nekretnina nije obavljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost izabranog oblika stjecanja nekretnine u odnosu druge oblike (sanacija vlastitog prostora).

Grad je u 2012. prodao tri poslovna prostora za 155.740,00 kn, u 2013. jedan prostor (garaža) za 26.001,00 kn i u 2014. još jedan prostor (garaža) za 25.000,00 kn. Svi prostori su prodani putem javnog natječaja uz utvrđenu početnu tržišnu cijenu, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Koncem 2014. Grad Lipik je upravljao i raspolagao sa 16 stanova površine 1 491 m<sup>2</sup>, od kojih jedan stan površine 74 m<sup>2</sup> koristi zaštićeni najmoprimac, jedanaest stanova površine 512 m<sup>2</sup> dano je u najam po tržišnim uvjetima, a četiri stana površine 905 m<sup>2</sup> nisu u upotrebi. Prihodi od najma stanova ostvareni su 2012. u iznosu 23.623,00 kn, 2013. u iznosu 37.558,00 kn i 2014. u iznosu 28.166,00 kn. U 2012. je izvršena prodaja jednog stana za 371.561,00 kn, u 2013. još jednog stana za 278.103,00 kn, a u 2014. su prodana dva stana (stan i naslijeđena kuća) za 90.010,00 kn. Stanovi su prodani putem javnog natječaja i na temelju odgovarajućih odluka, a utvrđene početne cijene su tržišne. Grad je u 2013. stekao jednu nekretninu (kuću) procijenjene vrijednosti 99.682,00 kn i još dvije (kuće) u 2014. procijenjene vrijednosti 85.610,00 kn, a odnose se na naslijeđenu (ošasnu) imovinu. Vrijednosti nekretnina se od 2014. procjenjuju na temelju odredbi Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina.

Od četiri stana koja nisu u upotrebi (površine 905 m<sup>2</sup>), jedan je u prodaji, a dva su stečena nasljeđivanjem. Za sve stanove se poduzimaju aktivnosti za stavljanje u upotrebu. Stanovi su evidentirani u poslovnim knjigama i u zemljišnim knjigama je upisano vlasništvo Grada Lipika.

Grad Lipik je od 2012. do 2014. prodao građevinsko zemljište ukupne površine 17 916 m<sup>2</sup> (na temelju dva ugovora za prodaju zemljišta u poduzetničkoj zoni, jedan za prodaju zemljišta izvan zone i jedan za darovanje-povrat zemljišta), a ukupni prihodi od prodaje su ostvareni u iznosu 583.110,00 kn te je smanjena vrijednost zemljišta za povrat nekorištenog zemljišta prethodnom vlasniku u iznosu 4.950,00 kn. U istom razdoblju Grad je nabavio zemljišta površine 100 278 m<sup>2</sup> u vrijednosti 288.303,00 kn.

Za prodaju zemljišta ukupne površine 17 001 m<sup>2</sup> u poslovnoj zoni zaključena su dva ugovora u vrijednosti 510.394,00 kn. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Odluke o osnivanju poduzetničkih zona u Gradu Lipiku, Odluke o davanju povoljnosti poduzetnicima korisnicima poduzetničke zone i Odlukom o uvjetima, cijeni i postupku prodaje građevinskog zemljišta u Poduzetničkoj zoni II. Prodano je još jedno zemljište površine 2 914 m<sup>2</sup> u vrijednosti 58.400,00 kn, a prodaja je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te Odluke o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama. Grad Lipik je u kolovozu 2012. vratio dio darovane nekorištene nekretnine (za ulicu) površine 99 m<sup>2</sup> privatnoj osobi, za što je zaključen ugovor, a vrijednost vraćene nekretnine u poslovnim knjigama Grada je iskazana u iznosu 4.950,00 kn.

Grad Lipik je građevinsko zemljište od 2012. do 2014. stjecao kupnjom, darovanjem i uknjižbom nakon rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za nerazvrstane ceste (bila javna dobra). Od 2012. do 2014. Grad je zaključio pet ugovora o kupnji građevinskog zemljišta ukupne površine 6 870 m<sup>2</sup> za nerazvrstane ceste i parkiralište u vrijednosti 25.466,00 kn.

Zemljište je kupljeno za utvrđenu vrijednost izravnom pogodbom, uz vođenje računa o tržišnoj cijeni, u skladu s odredbama Odluke o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama i na temelju odluka gradonačelnika u skladu s odredbama Statuta Grada.

Gradu je darovano zemljište površine 4 377 m<sup>2</sup> (tri darovna ugovora) za nerazvrstane ceste, a nakon rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (i uknjižbe) stekao je i građevinsko zemljište (ceste) površine 86 472 m<sup>2</sup> (na temelju četiri rješenja Općinskog suda u Daruvaru), odnosno ukupno 90 849 m<sup>2</sup>. Zemljište je procijenjeno u vrijednosti 262.837,00 kn i evidentirano u poslovnim knjigama Grada.

Koncem 2014. Grad Lipik je raspolagao s 442 996 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta, od kojega je zemljište namijenjeno za potrebe jedinice površine 406 118 m<sup>2</sup> (izgrađeno ili je planirano za gradnju prema donesenim prostornim planovima), a za 36 878 m<sup>2</sup> neizgrađenog građevinskog zemljišta Grad nema podatke o namjeni.

Državni ured za reviziju predlaže pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prije uzimanja u zakup nekretnina predlaže se napraviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost izabranog oblika stjecanja nekretnine i utvrditi mogu li se aktivnosti zbog kojih se uzimaju u zakup nekretnine obavljati koristeći postojeće nekretnine Grada. Predlaže se 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.

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

Na koncu 2014. Grad Lipik je imao 23 zaposlenika (14 u jedinstvenom upravnom odjelu, osam u vlastitom komunalnom pogonu i jednog dužnosnika) te 13 osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom u okviru su djelokruga rada Odsjeka za pravne poslove, graditeljstvo i komunalne djelatnosti, a jedan zaposlenik obavlja poslove upravljanja i raspolaganja imovinom (prema sistematizaciji radnih mjesta: viši stručni suradnik za imovinsko-pravne poslove). Kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe.

## Grad Pakrac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Pakrac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Požeško-slavonske županije. Površina Grada je 358,08 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 42 naselja s 8 460 stanovnika. Razvrstan je u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 153/09 i 147/14) i Odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 158/13).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 140.903.640,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 30.601.803,00 kn ili 17,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 111.991.485,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 28.912.155,00 kn.

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

Tablica broj 12

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	11.006.200,00	11.006.200,00	10.981.565,00
2.	Građevinski objekti	86.848.553,00	94.436.937,00	88.978.247,00
3.	Imovina u pripremi	3.679.403,00	4.494.448,00	4.538.136,00
4.	Druga imovina	6.642.914,00	7.193.136,00	7.493.537,00
	Ukupno	108.177.070,00	117.130.721,00	111.991.485,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Pakraca koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 8.953.651,00 kn ili 8,3 %, a koncem 2014. je manja za 5.139.236,00 kn ili 4,4 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 111.991.485,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 79,5 %, zemljište s 9,8 %, druga imovina sa 6,7 % i imovina u pripremi sa 4,0 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte, sportske objekte, javnu rasvjetu te spomenike. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, prostorne planove, ulaganja u objekte u tuđem vlasništvu (zgradu hotela, na kojoj je upisano etažno suvlasništvo Grada, iz sredstava programa obnove, te ulaganja iz drugih programa putem Grada u zgrade zaštićene kao kulturna dobra u tuđem vlasništvu), a imovina u pripremi na poduzetničku zonu, nogostupe i slične objekte.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 51.629.796,00 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 540.490,00 kn, što čini 1,0 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 13

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	29.491,00	0,00	4.094,00
2.	Prodaja stanova	0,00	51.572,00	380.230,00
3.	Najam stanova	91.814,00	88.535,00	92.359,00
4.	Prodaja zemljišta	0,00	73.486,00	63.807,00
	Ukupno	121.305,00	213.593,00	540.490,00

Grad Pakrac je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 875.388,00 kn. Odnose se na prihode od prodaje stanova u iznosu 431.802,00 kn, prihode od najma stanova u iznosu 272.708,00 kn, prihode od prodaje zemljišta u iznosu 137.293,00 kn i prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 33.585,00 kn.

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

Tablica broj 14

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	32	32	32
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	8 685	8 685	8 685
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	56	56	52
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	2 942	2 942	2 755
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	3 122 153	3 120 405	3 118 511

Grad Pakrac koncem 2014. upravlja i raspolaže s 32 poslovna prostora površine 8 685 m<sup>2</sup>, 52 stana površine 2 755 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 3 118 511 m<sup>2</sup>, od čega je građevinsko zemljište 309 881 m<sup>2</sup> (prema podacima iz registra nekretnina). Zemljište površine 2 808 630 m<sup>2</sup> se odnosi na javne površine, nerazvrstane ceste, druga zemljišta te ošasnu imovinu. Podaci o nekretninama u registru i poslovnim knjigama se podudaraju, osim u dijelu zemljišta za koje nije izvršena procjena vrijednosti, a odnosi se na javne površine, nerazvrstane ceste i druga zemljišta.

Grad Pakrac je od 2012. do 2014. prodao četiri stana u vlasništvu Grada te 3 642 m<sup>2</sup> zemljišta. Prodaje poslovnih prostora nije bilo.

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

U poslovnim knjigama Grada Pakraca na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta (grobља, parkovi i istražna bušotina) u iznosu 10.981.565,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturni objekti, poduzetnički centar, gradski stadion, domovi u naseljima, mrtvačnice) u iznosu 88.978.247,00 kn. Zemljišta u vrijednosti 10.981.565,00 kn se odnose na groblja u vrijednosti 65.751,00 kn, istražnu bušotinu u vrijednosti 449.225,00 kn, ostalu nespomenutu prirodnu materijalnu imovinu (uređen park i šetalište uz rijeku) u vrijednosti 1.125.542,00 kn i druga zemljišta u vrijednosti 9.341.047,00 kn. Građevinski objekti se odnose na stambene objekte u vrijednosti 10.465.151,00 kn, poslovne objekte u vrijednosti 58.646.172,00 kn, ceste, željeznice i ostale prometne objekte u vrijednosti 14.019.516,00 kn te ostale građevinske objekte u vrijednosti 5.847.408,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi 58.646.172,00 kn ili 65,9 %. Po vrsti, količini i vrijednosti vode se analitičke evidencije za sve nekretnine.

Popis imovine i obveza je sastavljen i nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje iz poslovnih knjiga. Popisom je obuhvaćena dugotrajna materijalna i nematerijalna imovina u vlasništvu Grada Pakraca za koju je izvršena procjena vrijednosti i koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Grad ne koristi tuđu imovinu.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Grada Pakraca nisu upisane hipoteke. Sudski i upravni postupci vezani uz nekretnine se ne vode.

Područje Grada Pakraca se zajedno s Gradom Lipikom 1993. nalazilo u okviru nekadašnje Općine Pakrac. Svaka jedinica lokalne samouprave je preuzela zemljište prema teritorijalnom načelu, odnosno zemljište unutar katastarskih općina na svome teritoriju. Stanovi, poslovni prostori i ostali građevinski objekti pripali su gradu, na čijem se području nalaze. Početna bilanca nije sastavljena. Evidencije su ustrojene na temelju popisa iz 1993. koji nije izvorno dostupan. Pri uspostavi registra nekretnina Grada Pakraca, u registar su unesene nekretnine prema podacima iz zemljišnih knjiga i katastra.

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

Grad Pakrac je ustrojio registar imovine i obuhvaća podatke o vlasništvu (broj z k. č., broj zk.ul., naziv k.o., površina, kultura, vrsta vlasništva, titular vlasništva, podaci o teretima, podaci o sudskim sporovima), posjedu (broj posjedovnog lista, broj k. č. iz katastarskog plana, podbroj k.č. iz posjedovnog lista, naziv katastarske općine iz posjedovnog lista, površina iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana, adresa, način upotrebe) i druge podatke (prostorno-planska namjena, korisnik nekretnine i pravna osnova korištenja, vrijednost nekretnine i napomene). U registar nisu uneseni podaci o vrijednosti imovine. U poslovnim knjigama su evidentirani građevinski objekti koji su u vlasništvu Grada, odnosno za koje su uređeni imovinsko - pravni odnosi. Podaci o nekretninama u registru i poslovnim knjigama se ne podudaraju, a s obzirom da nisu međusobno programski ni na drugi način povezani, usporedba podataka je otežana (iako se registar vodi na računalu).

U pojedinim slučajevima stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Aktivnosti se poduzimaju na način da se imovinsko-pravni odnosi rješavaju kod potrebe provođenja programa planiranih proračunom Grada.

Grad Pakrac je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom 31. listopada 2014. dostavio prijavu na Projekt 200. Projektom je od Republike Hrvatske zatražio 27 nekretnina (zemljište ili građevinski objekti koji su uglavnom u lošem stanju), koje bi se koristile za turistički centar za posjetitelje i muzej domovinskog rata, multifunkcionalnu zgradu s prostorima za rad vatrogasnog društva, kulturno umjetničkog društva, udruga i mjesnog odbora, smještaj dječjeg vrtića, proširenje poduzetničke zone te kompleks zatvorenog gradskog bazena. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Državni ured za reviziju predlaže u registru imovine osigurati podatke i informacije propisane Uredbom o registru državne imovine te povezati registar imovine s knjigovodstvenim evidencijama. Predlaže se donijeti plan rješavanja imovinsko-pravnog statusa nekretnina, uskladiti podatke o nekretninama u poslovnim knjigama i registru u skladu sa stvarnim podacima o vlasništvu i posjedu.

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

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

Grad Pakrac je 1998. donio Odluku o davanju u najam stanova, a 2010. Odluku o raspolaganju nekretninama. Prema Odluci o raspolaganju nekretninama, raspolaganje je prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostava prava građenja te zakup ili najam nekretnine, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. Zemljište u vlasništvu Grada se može dati u zakup ili najam fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom, a utvrđena je i prodaja zemljišta po tržišnoj cijeni te uvjeti prodaje.

Davanje na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima te povremeni zakup/davanje na korištenje poslovnih prostora odlukom nije uređeno. Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Pakraca je za prodaju nekretnina propisano postupanje na temelju javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom drugačije utvrđeno. Odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina Grada čija ukupna vrijednost prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 kn donosi gradsko vijeće, a do iznosa 1.000.000,00 kn odlučuje gradonačelnik.

Zamjena se prema Odluci provodi na temelju odluke nadležnog tijela, ovisno o vrijednosti nekretnine, a ugovor zaključuje gradonačelnik. Procjenu vrijednosti nekretnine obavlja ovlaštena osoba.

Grad Pakrac nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (načelnika, vijeća i javnosti), ali izvješće o radu gradonačelnika gradskom vijeću u okviru redovitog izvještavanja koje je dva puta godišnje, sadrži podatke o raspolaganju nekretninama.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrži kratkoročne ciljeve, mjere za njihovo ostvarenje i smjernice za upravljanje imovinom Grada i proračunskih korisnika. Nadalje se predlaže urediti način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom. Predlaže se donijeti akte o davanju na korištenje poslovnih prostora svojim proračunskim korisnicima te povremeni zakup i davanje na korištenje poslovnih prostora.



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

#### - Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Pakrac je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 32 poslovna prostora površine 8 685 m<sup>2</sup>, 52 stana površine 2 755 m<sup>2</sup> i 309 881 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Prihodi i rashodi se vode po svakom stanu dok se za poslovne prostore i zemljište ne vode. Namjena (uporabna kategorija) nekretnina nije utvrđena. Grad je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 33.585,00 kn, prodaje stanova u iznosu 431.802,00 kn, najma stanova u iznosu 272.708,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 137.293,00 kn. Rashodi za nabavu poslovnih prostora, stanova i zemljišta u istom razdoblju nisu ostvareni.

Grad Pakrac za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi jedanaest prostora površine 2 525 m<sup>2</sup>, tri prostora površine 4 420 m<sup>2</sup> koriste trgovačka društva u vlasništvu Grada i proračunski korisnici, dvanaest prostora površine 994 m<sup>2</sup> koriste drugi subjekti (tijela državne uprave, proračunski korisnici i jedna udruga), pet prostora površine 628 m<sup>2</sup> koriste udruge, a jedan poslovni prostor površine 118 m<sup>2</sup> je dan u zakup.

Ošasna imovina (imovina koja je naslijeđena) nije značajna. Grad Pakrac godišnje naslijedi najviše do jedne nekretnine (uglavnom zemljište i građevinske objekte u lošem stanju).

Poslovni prostori koje grad Pakrac koristi za svoje potrebe odnose se na prostor u kojemu su smješteni upravni odjeli površine 517 m<sup>2</sup> i prostor deset mjesnih domova površine 2 008 m<sup>2</sup>.

Tri prostora površine 4 420 m<sup>2</sup> koriste trgovačko društvo u vlasništvu Grada i proračunski korisnik. Poduzetnički centar Pakrac d.o.o. je dobio na upravljanje na temelju zaključenih ugovora prostor sportske dvorane (na temelju odluke gradskog poglavarstva iz travnja 2005.) i prostor objekta hotela Pakrac (na temelju odluke gradonačelnika iz rujna 2014.) Prostore koristi bez naknade, a režijske troškove za objekt hotela plaća Grad. Glazbenoj školi kao proračunskom korisniku dano je ranijih godina na korištenje poslovni prostor bez naknade. Prostori su dani na korištenje bez provedenih natječaja. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Dvanaest prostora površine 994 m<sup>2</sup> se nalaze u zgradi u kojoj su smješteni i upravni odjeli Grada, a koriste ih drugi subjekti (tijela državne uprave, proračunski korisnici i jedna udruga) na temelju zaključenih ugovora, bez provedenih natječajâ. Korisnici plaćaju dio režijskih troškova i održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Internim aktima nije uređeno davanje na korištenje poslovnih prostora drugim korisnicima i udrugama.

Pet udruga koriste prostore površine 628 m<sup>2</sup>, jedna na temelju odluke općinskog vijeća iz 1996. i ugovora o najmu poslovnog prostora, a četiri udruge na temelju zaključenih ugovora iz 2010., bez prethodno provedenih natječajâ. Korisnici plaćaju troškove plina i vode bez plaćanja zakupnine. Odluka kojom je uređeno davanje na korištenje prostora udrugama nije donesena. 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 natječajâ 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 odredbi članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječajâ, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

U zakup je 2012. dan jedan poslovni prostor površine 1 535 m<sup>2</sup>, 2013. nije bilo poslovnih prostora danih u zakup, a 2014. u zakup je dan jedan prostor površine 118 m<sup>2</sup>. U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 4.094,00 kn. Poslovni prostor dan je u zakup fizičkoj osobi nakon provedenog natječajâ, a mjesečna zakupnina je ugovorena u iznosu 1.200,00 kn. Od 2012. do 2014. nije bilo otuđenja poslovnih prostora, niti su ostvareni prihodi vezani uz otuđenje poslovnih prostora.

Grad je kao zakupoprimac imao u zakupu prostor površine 1 200 m<sup>2</sup>, u zgradi stare osnovne škole, na temelju ugovora o zakupu sa osnovnom školom u svrhu osiguravanja prostora za rad jedanaest udruga. Grad Pakrac se obvezao plaćati troškove tekućeg održavanja zgrade i mjesečnu zakupninu u iznosu 1.000,00 kn. Rashodi za prostor u zakupu su ostvareni u 2013. u iznosu 12.000,00 kn i u 2014. u iznosu 12.000,00 kn. Troškovi tekućeg održavanja na temelju zaključenog ugovora u zakupu u 2013. iznose 7.888,00 kn, a u 2014. iznose 8.815,00 kn. Prije uzimanja u zakup nije napravljena analiza kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost troškova zakupa nekretnine za navedenu svrhu.

Grad Pakrac koncem 2014. ima 52 stana vrijednosti 6.599.377,00 kn. Zaštićeni najmoprimci koriste 38 stanova, osam je stanova dano u najam za službene potrebe, a šest je stanova dano u najam po tržišnim uvjetima. Prihodi od najma stanova ostvareni su 2012. u iznosu 91.814,00 kn, 2013. u iznosu 88.535,00 kn i 2014. u iznosu 92.359,00 kn. U 2013. je izvršena prodaja jednog stana, a u 2014. su prodana tri stana. Prihodi od prodaje stanova su ostvareni u 2013. u iznosu 51.572,00 kn, a u 2014. u iznosu 380.230,00 kn.

Stanovi su evidentirani u poslovnim knjigama i u zemljišne knjige je upisano vlasništvo Grada Pakraca. Cijena za prodane stanove je utvrđena na temelju procjene ovlaštenih sudskih vještaka odabranih javnim natječajem.

Grad Pakrac je prema registru nekretnina koncem 2014. imao 309 881 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Nekretnine (poslovni prostori, stanovi, zemljište) nisu klasificirane prema uporabnim kategorijama (za potrebe lokalne jedinice, trgovačkih društava u vlasništvu, ustanova, za ostvarivanje prihoda od zakupa, prodaje i slično). Grad nema podatak o površini zemljišta namijenjenog za potrebe Grada (ostvarenje poslova iz njegovog samoupravnog djelokruga) i zemljišta koje nije namijenjeno njegovim potrebama (zemljište namijenjeno raspolaganju).

U 2013. je prodano zemljište površine 1 748 m<sup>2</sup>. Prihodi su ostvareni u iznosu 73.486,00 kn. Prodaja je obavljena u skladu s odredbama odluke o raspolaganju nekretninama (na temelju natječaja i po tržišnoj cijeni). U 2014. je prodano zemljište površine 1 894 m<sup>2</sup>. Prihodi su ostvareni u iznosu 63.807,00 kn. Cijenu građevinskog zemljišta je utvrdio sudski vještak. Prodaja zemljišta u zoni male privrede je obavljena na temelju odluke gradskog vijeća iz 1997. kojom su utvrđeni uvjeti prodaje i cijena. U zoni male privrede su sva zemljišta prodana.

U okviru nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je imovina u pripremi u iznosu 4.538.136,00 kn. Odnosi se na poduzetničku zonu u iznosu 3.931.578,00 kn, zgradu koju je Grad kupio u svrhu uređenja doma za stare i nemoćne u iznosu 300.000,00 kn, zemljište u iznosu 89.581,00 kn, nogostupe u iznosu 71.314,00 kn, skijašku stazu u iznosu 53.687,00 kn, gradski bazen u iznosu 51.250,00 kn, zgradu za rad mjesnog odbora u iznosu 24.500,00 kn, stambene objekte u iznosu 11.182,00 kn, ceste u iznosu 3.075,00 kn i druge objekte u pripremi u iznosu 1.968,00 kn. Vrijednosno najznačajnija imovina u pripremi je poduzetnička zona u iznosu 3.931.578,00 kn ili 86,6 % imovine u pripremi. Tijekom 2014. nije bilo izvedenih radova u poduzetničkoj zoni. Radovi ne teku predviđenom dinamikom jer nisu osigurana sredstva za izgradnju potrebne infrastrukture.

Državni ured za reviziju predlaže, u slučaju da se poslovni prostori daju 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 Grad upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama. Prije uzimanja u zakup nekretnina, predlaže se obaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost izabranog oblika stjecanja nekretnine. Predlaže se u skladu s financijskim mogućnostima poduzeti aktivnosti kako bi se investicije koje se vode kao imovina u pripremi završile u cilju stavljanja objekata u funkciju za koju su namijenjeni.

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

Na koncu 2014. Grad Pakrac je imao 25 zaposlenika (16 u jedinstvenom upravnom odjelu, šest u vlastitom komunalnom pogonu i tri dužnosnika) te osam osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa.

Prema sistematizaciji radnih mjesta je predviđeno radno mjesto za obavljanje poslova vezanih uz nekretnine, ali nije popunjeno. Poslove obavlja više zaposlenika uz svoje druge redovne poslove unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu obavlja odgovorna osoba. Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Pakraca iz 2010. je navedeno da radnje u postupcima u svezi raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada iz Odluke provodi nadležno upravno tijelo Grada.

## Grad Pleternica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Pleternica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Požeško-slavonske županije. Površina Grada je 198,13 km<sup>2</sup>. Obuhvaća 38 naselja s ukupno 11 323 stanovnika. Razvrstan je u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 153/09 i 147/14) i Odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 158/13).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 80.200.539,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 5.798.670,00 kn ili 7,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 60.719.460,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 19.481.079,00 kn.

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

Tablica broj 15

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Pleternice  
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)	6.888.046,00	7.021.400,00	7.182.744,00
2.	Građevinski objekti	28.847.272,00	34.452.236,00	44.366.504,00
3.	Imovina u pripremi	12.506.296,00	11.756.384,00	6.632.634,00
4.	Druga imovina	1.431.495,00	1.947.928,00	2.537.578,00
	Ukupno	49.673.109,00	55.177.948,00	60.719.460,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Pleternice koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 5.504.839,00 kn ili 11,1 %, a koncem 2014. je veća za 5.541.512,00 kn ili 10,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 60.719.460,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 73,1 %, zemljište s 11,8 %, imovina u pripremi s 10,9 % i druga imovina sa 4,2 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte (spomenici, sportski tereni). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, knjige te računalne programe, projekte i planove prostornog uređenja, a imovina u pripremi na zgradu dječjeg vrtića, ceste, kuriju i zgradu srednje škole.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 26.986.519,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje, zakupa i najma poslovnih prostora, stanova i zemljišta) ostvareni su u iznosu 427.719,00 kn, što čini 1,6 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 16

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	68.791,00	86.472,00	77.146,00
2.	Prodaja stanova	3.947,00	4.186,00	2.626,00
3.	Prodaja zemljišta	213.338,00	347.948,00	347.947,00
	Ukupno	286.076,00	438.606,00	427.719,00

Grad Pleternica je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 1.152.401,00 kn.

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

Tablica broj 17

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta 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 <sup>2</sup>	21 710	21 710	21 710
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	20	20	20
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	827	827	827
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	484 024	495 047	505 241

Grad Pleternica koncem 2014. upravlja i raspolaže s jedanaest poslovnih prostora površine 21 710 m<sup>2</sup>, 20 stanova površine 827 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 505 241 m<sup>2</sup>, od čega je građevinsko zemljište 300 509 m<sup>2</sup> (prema podacima iz registra nekretnina). Zemljište površine 204 732 m<sup>2</sup> se odnosi na javne površine, groblja te druga zemljišta. Podaci o nekretninama u registru su istovjetni podacima u poslovnim knjigama.

Grad Pleternica od 2012. do 2014. nije prodavao poslovne prostore i stanove, a kupio je 31 456 m<sup>2</sup> zemljišta i prodao 80 611 m<sup>2</sup> zemljišta. Ostvareni prihodi od prodaje stanova se odnose na pripadajući dio prihoda za prodane stanove u vlasništvu Grada iz ranijih godina.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Pleternice na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta (građevinsko i druga zemljišta) u iznosu 7.182.744,00 kn te građevinskih objekata (infrastrukturni objekti, zgrade i drugi građevinski objekti) u iznosu 44.366.504,00 kn. Zemljišta u vrijednosti 7.182.744,00 kn se odnose na poslovnu zonu u vrijednosti 3.360.010,00 kn, park u vrijednosti 1.430.158,00 kn, groblja u vrijednosti 782.362,00 kn i druga zemljišta u vrijednosti 1.610.214,00 kn. Građevinski objekti se odnose na stambene objekte u vrijednosti 884.483,00 kn, poslovne objekte u vrijednosti 22.839.537,00 kn, ceste, željeznice i ostale prometne objekte u vrijednosti 9.363.845,00 kn i ostale građevinske objekte u vrijednosti 11.278.639,00 kn. Od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se, prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, odnosi se 22.839.537,00 kn ili 51,5 %. Po vrsti, količini i vrijednosti vode se analitičke evidencije za sve nekretnine.

Popis imovine i obveza je sastavljen i nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje iz poslovnih knjiga. Popisom je obuhvaćena dugotrajna materijalna i nematerijalna imovina u vlasništvu Grada Pleternice za koju je izvršena procjena vrijednosti i koja je evidentirana u poslovnim knjigama. Popisom nije obuhvaćena imovina za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi nakon podjele imovine bivše Općine Požega te imovina za koju se vode zemljišno knjižni ispravni postupci. Odnosi se na dio poslovnih zgrada, zemljišta, ceste i parkirališta te javne površine. Iz navedenog je vidljivo da Grad Pleternice 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. Grad ne koristi tuđu imovinu.

Područje Grada Pleternice se 1993. nalazilo u okviru bivše Općine Požega. U sastavu bivše Općine Požega su bili Grad Požega te općine Brestovac, Čaglin, Jakšić, Kaptol, Kutjevo, Pleternica i Velika. Sporazumom o preuzimanju nekretnina iz ožujka 1994. je navedeno da svaka jedinica lokalne samouprave preuzima nekretnine bivše Općine Požega koje se nalaze unutar granica građevinskih područja naselja u sastavu novoutemeljenih općina i Grada Požega. Navedeno je da se posebnim sporazumom treba riješiti preuzimanje nekretnina koje se odnose na zgradu tijela uprave bivše Općine Požega u Požegi i odmarališta zaposlenika općinske uprave kao i nekretnina koje se ne nalaze na teritoriju bivše Općine Požega, a upisane su kao vlasništvo, odnosno korištenje Općine Požega. Za nekretnine koje nisu obuhvaćene priložima sporazuma, a do tada su bile u vlasništvu, odnosno na korištenju Općine Požega i nalaze se na području dotadašnje Općine Požega, je navedeno da se naknadno upišu u zemljišno-knjižnu i posjedovnu evidenciju nekretnina po teritorijalnom načelu. Početna bilanca nije sastavljena.

Pri uspostavi registra nekretnina Grada Pleternice, u registar su uneseni podaci iz zemljišnih knjiga i katastra.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Grada Pleternice nisu upisane hipoteke. Sudski i upravni postupci vezani uz nekretnine se ne vode.

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

Grad Pleternica je ustrojio registar imovine i obuhvaća podatke o vlasništvu (broj z k. č., broj z k. ul., naziv k.o., površina, kultura, vrsta vlasništva, titular vlasništva, podaci o teretima, podaci o sudskim sporovima), posjedu (broj posjedovnog lista, broj k. č. iz katastarskog plana, podbroj k. č. iz posjedovnog lista, naziv katastarske općine iz posjedovnog lista, površina iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana, adresa, način upotrebe) i druge podatke (prostorno-planska namjena, korisnik nekretnine i pravna osnova korištenja, vrijednost nekretnine i napomene). U poslovnim knjigama su evidentirani građevinski objekti koji su u vlasništvu Grada, odnosno za koje su uređeni imovinsko-pravni odnosi. Podaci o nekretninama u registru su istovjetni podacima u poslovnim knjigama, ali nisu međusobno programski ni na drugi način povezani te je usporedba podataka otežana (iako se registar vodi na računalu).

U pojedinim slučajevima stvarno stanje (na terenu) nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Aktivnosti se poduzimaju na način da se imovinsko-pravni odnosi rješavaju kod potrebe provođenja programa planiranih proračunom Grada.

Grad ne koristi za svoje potrebe imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske. Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom je 18. veljače 2014. dostavio prijavu na Projekt 200. Projektom su od Republike Hrvatske zatražene tri nekretnine (zemljište ili građevinski objekti koji su uglavnom u lošem stanju), koje bi se koristile za provođenje socijalnih programa (dječju igraonicu i dom za starije i nemoćne osobe), osiguranje prostora za rad ureda Turističke zajednice Grada i uređenje uzletno-sletne staze za rad aerokluba. Navedeni ured je tražio dopunu dokumentacije. Postupci su u tijeku.



Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Pleternica 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. Državni ured za reviziju predlaže u registru imovine osigurati podatke i informacije propisane Uredbom o registru državne imovine te povezati registar imovine s knjigovodstvenim evidencijama. U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim propisima samostalno određuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Pleternice; 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 Pleternica nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

Grad Pleternica je u ožujku 2012. donio Odluku o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama kojom je propisano stjecanje te raspolaganje i upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada, uključujući i javne površine, osim najma stanova i zakupa poslovnih prostora, što je regulirano posebnim općim aktom.

Prema Odluci o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama raspolaganje je prodaja, zamjena, kupnja, razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretninama u suvlasništvu Grada i drugih osoba te stjecanje i raspolaganje nekretninama bez naknade, a postupci se provode javnim natječajem i po tržišnoj cijeni. Za prodaju nekretnina je propisano postupanje na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom ili Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Pleternice drugačije utvrđeno. Odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina Grada čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 kn donosi gradsko vijeće, a do iznosa 1.000.000,00 kn odlučuje gradonačelnik.

Građevinsko neizgrađeno zemljište koje se još ne privodi namjeni predviđenoj planom ili mu namjena nije određena kao i poljoprivredno zemljište u vlasništvu Grada može se dati u zakup u svrhu poljoprivredne obrade na temelju javnog natječaja. Gradsko vijeće je u studenom 2009. dalo suglasnost zakonskom predstavniku za provođenje postupaka stjecanja i otuđenja nekretnina koje se nalaze unutar poduzetničke zone.

Zamjena nekretnina kao i način stjecanja i istovremeno otuđivanja nekretnina se i provodi na temelju javnog natječaja te neposrednom pogodbom ako je Grad zbog posebnih razloga zainteresiran za stjecanje točno određene nekretnine pri čemu se vodi računa o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada se provodi na temelju Odluke o uvjetima i postupku natječaja o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada iz ožujka 2006. i Odluke o izmjeni i dopuni odluke o uvjetima i postupku natječaja o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada iz ožujka 2012. Poslovni prostor se može davati u zakup fizičkim i pravnim osobama, prema namjeni koju utvrdi zakonski predstavnik. Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja koji se javno objavljuje te se može dati u zakup bez javnog natječaja pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana. Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama iz ožujka 2012. je propisano ustupanje bez naknade nekretnina pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana. U slučaju da je vrijednost nekretnina veća od 1.000.000,00 kn, odluku donosi gradsko vijeće. Davanje na korištenje poslovnih prostora svojem proračunskom korisniku (dječjem vrtiću) i trgovačkom društvu u vlasništvu Grada je obavljeno na temelju Odluke o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama, odluke gradskog vijeća i zaključka gradonačelnika. Grad nije davao poslovne prostore na korištenje drugim subjektima niti udrugama. Grad ima pet mjesnih domova, a odluka o uvjetima i načinu korištenja mjesnih domova nije donesena.

Na temelju zaključka gradskog poglavarstva iz travnja 2003., odobreno je korištenje stanova u vlasništvu Grada korisnicima socijalne pomoći bez naknade. Zaštićeni najmoprimci koriste 19 stanova, od ukupno 20 stanova koje Grad Pleternica ima (jedan stan nije u uporabi). Grad nije donio odluku o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova, što nije u skladu s odredbom članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), kojom je propisano da je Grad dužan donijeti navedenu odluku.

Grad Pleternica nije propisao način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom (gradonačelnika, vijeća i javnosti), ali izvješće o radu gradonačelnika gradskom vijeću u okviru redovitog izvještavanja koje je dva puta godišnje, sadrži podatke o raspolaganju nekretninama.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrži kratkoročne ciljeve, mjere za njihovo ostvarenje i smjernice za upravljanje imovinom Grada i proračunskih korisnika. Predlaže se internim aktima utvrditi uvjete, mjerila i kriterije korištenja mjesnih domova i najam stanova. Predlaže se propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama, odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja. Donošenjem navedenih dokumenata Grad bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

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

Grad Pleternica je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s jedanaest poslovnih prostora površine 21 710 m<sup>2</sup>, 20 stanova površine 827 m<sup>2</sup> i 300 509 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta.

Grad nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Od 2012. do 2014. ostvareni su prihodi od zakupa poslovnih prostora u iznosu 232.409,00 kn, prodaje stanova u iznosu 10.759,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 909.233,00 kn. Prihodi od prodaje zemljišta se odnose na prihode od prodaje zemljišta u poduzetničkoj zoni. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu zemljišta i to u 2012. u iznosu 114.744,00 kn, u 2013. u iznosu 133.354,00 kn i u 2014. u iznosu 161.344,00 kn. Rashodi se odnose na nabavu zemljišta za potrebe izgradnje produžetka ulice i poduzetničku zonu. Izvršeni su na temelju pojedinačnih odluka zakonskog predstavnika i zaključenih ugovora, prema tržišnim cijenama.

Grad Pleternica za obavljanje funkcija iz svoga samoupravnog djelokruga koristi šest prostora površine 21 314 m<sup>2</sup>, dva prostora površine 231 m<sup>2</sup> koriste trgovačko društvo u vlasništvu Grada i proračunski korisnik (dječji vrtić), a tri prostora površine 165 m<sup>2</sup> su dana u zakup drugim subjektima.

Ošasna imovina (imovina koja je naslijeđena) nije osobito značajna. Grad Pleternica godišnje naslijedi najviše jednu nekretninu (uglavnom zemljište i građevinske objekte u lošem stanju).

Poslovni prostori koje Grad Pleternica koristi za svoje potrebe odnose se na prostor u kojemu su smješteni upravni odjeli i prostor pet mjesnih domova.

Dva prostora površine 231 m<sup>2</sup> koriste trgovačko društvo u vlasništvu Grada i proračunski korisnik (dječji vrtić). Pleternički komunalac d.o.o. na temelju zaključka gradonačelnika i ugovora o zakupu koristi uredske prostorije za obavljanje poslovne djelatnosti. Ugovor je zaključen u ožujku 2011., na vrijeme pet godina. Zakupnina iznosi 1.000,00 kn mjesečno. Troškove tekućeg održavanja plaća zakupnik. Prostor je dan korištenje bez provedenog natječaja. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Dječji vrtić kao proračunski korisnik, na temelju provedenog natječaja i ugovora iz ožujka 2005., koristi prostor za obavljanje djelatnosti. Ugovor je zaključen na deset godina. Ugovorena je zakupnina u iznosu 500,00 kn mjesečno. Režijske troškove plaća zakupoprimac.

Tri prostora površine 165 m<sup>2</sup> su dana u zakup drugim subjektima na temelju provedenih javnih natječaja i zaključenih ugovora. Zaključena su tri ugovora o zakupu poslovnih prostora. U 2014. prihodi od zakupa poslovnog prostora ostvareni su u iznosu 77.146,00 kn. Od 2012. do 2014. nije bilo otuđenja poslovnih prostora, niti su ostvareni prihodi vezani uz otuđenje poslovnih prostora.

Grad Pleternica koncem 2014. ima 20 stanova vrijednosti 504.493,00 kn. Zaštićeni najmoprimci koriste 19 stanova, na temelju odluke Grada, a dani su na korištenje bez naknade osobama koje koriste socijalnu pomoć. Jedan stan nije u uporabi, za koji je u pripremi natječaj za prodaju.

Od 2012. do 2014. Grad nije prodavao stanove u svom vlasništvu. Prihodi od prodaje stanova su ostvareni u 2012. u iznosu 3.947,00 kn, u 2013. u iznosu 4.186,00 kn, a u 2014. u iznosu 2.626,00 kn. Odnose se na prihode od prodaje stanova u vlasništvu Grada iz ranijih godina. Stanovi su evidentirani u poslovnim knjigama i u zemljišne knjige je upisano vlasništvo Grada Pleternice.

Grad Pleternica je prema registru nekretnina koncem 2014. imao 300 509 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Grad nema podatak o površini zemljišta namijenjenog za potrebe Grada (ostvarenje poslova iz njegovog samoupravnog djelokruga) i zemljišta koje nije namijenjeno njegovim potrebama (zemljište namijenjeno raspolaganju).

Prihodi od prodaje zemljišta su ostvareni u 2012. u iznosu 213.338,00 kn, u 2013. u iznosu 347.948,00 kn, a u 2014. u iznosu 347.947,00 kn. Prihodi su ostvareni na temelju dva ugovora. U 2012. je prodano zemljište unutar poduzetničke zone površine 68 611 m<sup>2</sup>. Ugovorena je cijena u iznosu 773.217,00 kn. Na temelju drugog ugovora je u 2012. u okviru poduzetničke zone prodano zemljište površine 12 000 m<sup>2</sup>. Prihodi su ostvareni u iznosu 136.016,00 kn.

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.

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

Na koncu 2014. Grad Pleternica je imao osam zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika) te šest osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa.

Prema Odluci o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama iz 2012., Jedinstveni upravni odjel vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Grada, poduzima odgovarajuće mjere radi sređivanja zemljišno-knjižnog stanja nekretnina te druge mjere radi zaštite imovinskih prava Grada na nekretninama.

Prema Odluci o izmjeni i dopuni Pravilnika o unutarnjem redu Jedinstvenog upravnog odjela Grada iz travnja 2011., u okviru odsjeka za društvene djelatnosti i opće poslove, ustrojeno je radno mjesto za obavljanje poslova vezanih uz nekretnine koje je popunjeno. Kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

## Grad Požega

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Požega kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Požeško-slavonske županije. Površina Grada je 133,91 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 31 naselje s 26 248 stanovnika. Razvrstan je u treću skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 75,0 % i 100,0 % prosjeka Republike Hrvatske prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 153/09 i 147/14) i Odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 158/13).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 750.744.764,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 5.977.316,00 kn ili 0,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 655.212.370,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 95.532.394,00 kn.

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

Tablica broj 18

### Vrijednost nefinancijske imovine Grada Požege 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)	32.759.645,00	32.866.773,00	36.108.880,00
2.	Građevinski objekti	569.500.432,00	607.237.039,00	598.555.126,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	14.035.423,00	14.035.423,00
4.	Druga imovina	4.827.877,00	5.907.404,00	6.512.941,00
	Ukupno	607.087.954,00	660.046.639,00	655.212.370,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Požege koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 52.958.685,00 kn ili 8,7 %, a koncem 2014. manja za 4.834.269,00 kn ili 0,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Požege koncem 2014. iskazana je u iznosu 655.212.370,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine građevinski objekti sudjeluju s 91,4 %, zemljište s 5,5 %, imovina u pripremi s 2,1 % i druga imovina s 1,0 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, poslovne i stambene objekte, odmaralište, zgradu Grada i druge građevinske objekte. Zemljište se odnosi na poljoprivredno zemljište u iznosu 69.684,00 kn, građevinsko zemljište u iznosu 20.203.418,00 kn i zemljište za groblja, igrališta, javne površine i druge namjene u iznosu 15.835.778,00 kn. Imovina u pripremi se odnosi se na izgradnju kružnog toka na ulazu u Grad.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 72.183.765,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora, prodaje i najma stanova te prodaje i zakupa zemljišta) ostvareni su u iznosu 991.723,00 kn, što čini 1,4 % 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 Požege za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 19

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	205.347,00	166.611,00	156.041,00
2.	Prodaja stanova	2.841.122,00	1.596.971,00	0,00
3.	Najam stanova	127.573,00	89.774,00	81.212,00
4.	Prodaja zemljišta	260.923,00	16.000,00	754.470,00
5.	Zakup zemljišta	2.505,00	190,00	0,00
	Ukupno	3.437.470,00	1.869.546,00	991.723,00

Grad Požega je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 6.298.739,00 kn.

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 Požege.

Tablica broj 20

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta 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	97	97	97
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	29 821	29 821	29 821
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	95	69	69
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	4 494	3 072	3 072
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	-	-	502 421

Navedeni podaci su iskazani u poslovnim knjigama Grada osim za zemljište, koje je iskazano prema podacima iz posjedovnih listova iz katastra. U poslovnim knjigama je evidentirano zemljište površine 302 843 m<sup>2</sup>, a razlika od 199 578 m<sup>2</sup> se odnosi na zemljište za koje je u tijeku uređivanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovnim knjigama.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Grada Požege na koncu 2014. je evidentirano zemljište u iznosu 36.108.880,00 kn (građevinsko zemljište, zemljišta za groblja, javne površine i druga zemljišta), građevinski objekti u iznosu 598.555.126,00 kn (infrastrukturni objekti, poslovni i stambeni objekti, zgrada Grada, ustanove u obrazovanju i kulturi, odmaralište i drugi građevinski objekti), imovina u pripremi u iznosu 14.035.423,00 kn (kružni tok) i druga imovina u iznosu 6.512.941,00 kn (nematerijalna imovina, postrojenja i oprema te druga imovina). Prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 159.605.075,00 kn ili 26,7 %, a stambenih objekata 7.639.333,00 kn ili 1,3 %.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Požege kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Požega, te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište, ceste, groblja, javne površine te dio poslovnih zgrada (mjesni domovi). Iz navedenog je vidljivo da Grad Požega nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. U tijeku su aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama, koje su započete u ranijim godinama. Za dio imovine koja nije bila evidentirana u poslovnim knjigama, a riješeni su imovinsko-pravni odnosi (zemljište i zgrade), vrijednost je utvrđena procjenom ovlaštenih sudskih vještaka i procjenitelja.

U ožujku 1994. Županija, Grad Požega i novoutemeljene općine (Brestovac, Čaglin, Jakšić, Kaptol, Kutjevo, Pleternica, Velika) zaključili su sporazum o preuzimanju nekretnina bivše Općine Požega. Prema sporazumu, svaka lokalna jedinica preuzima nekretnine bivše Općine Požega koje se nalaze unutar granica građevinskih područja naselja u sastavu novoutemeljenih općina i Grada Požege, te prava i obveze iz preuzetih nekretnina. Nekretnine su navedene u prilogima za svaku pojedinu lokalnu jedinicu, a prilozi nisu pronađeni. Sporazumom je utvrđeno da su potpisnici suglasni da se uknjiži pravo vlasništva nad navedenim nekretninama u Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Požegi i Uredu za geodetske i katastarske poslove Požege (katastru i gruntovnici). Uz sporazum nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o nekretninama (katastarske čestice i vrijednosti) koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Požega.

U listopadu 2002. je zaključen dodatak sporazumu o preuzimanju nekretnina iz ožujka 1994., prema kojemu se od bivše Općine Požega u vlasništvo Grada Požege prenose tri nekretnine ukupne površine 5 067 m<sup>2</sup>, od kojih je za jednu nekretninu površine 882 m<sup>2</sup> (k.č. 1398) vođen sudski spor koji je riješen (2009.) u korist Republike Hrvatske. Na druge dvije nekretnine (k.č. 2122 i k.č. 2137 k.o. Požega) površine 4 185 m<sup>2</sup>, upisano je vlasništvo Grada Požege u zemljišnim knjigama i katastru te su evidentirane u poslovnim knjigama.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Grada Požege nisu upisane hipoteke. Vodi se šest sudskih sporova vezano za nekretnine (s četiri fizičke osobe, pojedinačne vrijednosti spora po 10.000,00 kn, s trgovačkim društvom, vrijednost spora 10.000,00 kn i Republike Hrvatske, vrijednost spora 200.000,00 kn). U svim sporovima, Grad je tužitelj, zbog utvrđivanja prava vlasništva. Postupci su u tijeku.

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

U tijeku su aktivnosti za ustrojavanje registra imovine. Koncem travnja 2015. u Gradu je osnovano Povjerenstvo za popis i procjenu vrijednosti nekretnina te izradu Registra nekretnina koje ima šest članova. Povjerenstvo je analiziralo trenutno stanje evidencija o nekretninama, definiralo terminski plan realizacije izrade popisa nekretnina u vlasništvu Grada Požege i potrebne aktivnosti za realizaciju izrade popisa nekretnina. Povjerenstvo je prikupilo podatke o nekretninama iz katastra te je u tijeku prikupljanje podataka iz zemljišne knjige Općinskog suda u Požegi (gruntovnica). Sastavljen je popis svih katastarskih čestica (786 čestica) na kojima je upisan Grad Požega, a do sada nisu bile evidentirane u poslovnim knjigama. Također se provjeravaju svi podaci o popisanoj imovini (163 čestice) za koju nisu u potpunosti riješeni imovinsko-pravni odnosi, a postoji dokumentacija o stjecanju odnosno pravu korištenja ili raspolaganja imovinom.



Nakon rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, slijedi procjena 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.

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 (zemljište, ceste, groblja, javne površine i dio mjesnih domova). Zahtjev za legalizacijom je upućen u lipnju 2013. za 40 objekata s kojima Grad raspolaže uključujući i za dio imovine za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi (pet mjesnih domova, četiri garaže, deset kapelica, deset mrtvačnica, odmaralište u Baškoj, dijelovi zgrada u dvije osnovne škole, dječji vrtić, sportske dvorane i drugi objekti).

Grad je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom dostavio dva zahtjeva za darovanje nekretnina u listopadu 2014., a odnose se na zemljište za izgradnju skloništa za pse, te zemljišta za potrebe poduzetničke zone i zgrade za uređenje prostora za potrebe Gradskog muzeja u Požegi. Odgovor navedenog ureda nije zaprimljen.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Požega upravlja i raspolaže ili bi trebao upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima. 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. Za procjenu do sada neevidentirane imovine koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Predlaže se nastaviti s aktivnostima na ustrojavanju registra imovine Grada na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Grad raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za 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 Grada Požege, godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine.

Grad nije donio strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom i godišnje planove upravljanja i raspolaganja imovinom i nije započeo aktivnosti za njihovo donošenje.

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem utvrđeni su i internim aktima Grada Požega odnosno Odlukom o zakupu poslovnog prostora, Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Požega, Odlukom o kriterijima davanja na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Požega bez naknade, Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru, Odlukom o uvjetima, načinu i postupku prodaje stanova u vlasništvu Grada Požega, Odlukom o davanju u najam gradskih stanova, Odlukom o utvrđivanju slobodno ugovorene najamnine, Odlukom o uvjetima, načinu i postupku prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Požega, te Odlukom o davanju u zakup javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora propisano je zasnivanje i prestanak zakupa te međusobne obveze i prava zakupodavca i zakupnika, a provođenje javnog natječaja za zakup odredbama Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, koje su u travnju 2014. usklađene s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Odlukom o kriterijima davanja na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Požega bez naknade regulirani su kriteriji davanja na korištenje poslovnih prostora bez obračunavanja zakupnine odnosno bez naknade, u slučaju kada ih koriste ustanove i udruge čija djelatnost predstavlja javnu potrebu od interesa Grada na području odgoja i obrazovanja, kulture, tehničke kulture, sporta, turizma i ekologije, zdravstva i socijalne skrbi, civilnog društva i manjinskih prava koja se u cijelosti ili u većem dijelu financiraju iz proračuna Grada. O davanju na korištenje poslovnog prostora bez naknade odlučuje gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za davanje na korištenje poslovnog prostora bez naknade, nakon objavljenog javnog poziva na mrežnim stranicama Grada i oglasnoj ploči te obavijesti o javnom pozivu u javnom glasilu. Podnositelji prijave za dodjelu prostora bez naknade podnose detaljno razrađen prijedlog programa koji se namjerava provoditi u poslovnom prostoru. Korištenje poslovnog prostora bez naknade se daje na određeno vrijeme u trajanju do deset godina, uz mogućnost produženja. U tijeku je (studeni 2015.) usklađivanje Odluke o kriterijima davanja na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Požega (iz lipnja 2014.), u dijelu koji se odnosi na korištenje poslovnih prostora, odnosno odobravanje nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama udrugama, kako je propisano odredbama Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge.

Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru, utvrđeno je da se početna zakupnina određuje prema zoni gdje se prostor nalazi i korisnoj površini te djelatnosti koja se u prostoru obavlja. Za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja, zakupnina ne može biti niža od osnovne (početne) zakupnine. Zakupnina se ne obračunava za poslovni prostor koji koriste upravna tijela Grada i mjesni odbori za obavljanje svoje djelatnosti, ustanove kojima je Grad osnivač ili suosnivač te ustanove i udruge čija djelatnost predstavlja javnu potrebu od interesa za Grad ili se u cijelosti odnosno u većem dijelu financiraju iz proračuna Grada.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji se daje u zakup utvrđuje gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za zakup poslovnog prostora. U prilogu navedenog Pravilnika su utvrđene cijene zakupa poslovnog prostora po m<sup>2</sup> prema grupama djelatnosti i zonama, te prilog popisa ulica i naselja razvrstanih po zonama.

Grad Požega ima 12 mjesnih domova ukupne površine 3 723 m<sup>2</sup>, koji se koriste za potrebe mjesne samouprave. Dvije prostorije u jednom mjesnom domu dane su na korištenje udrugama bez naknade, a tri mjesna doma su u sklopu poslovno-sportskog objekta i dani na upravljanje javnoj ustanovi Sportski objekti Požega. U lipnju 2015. donesen je prijedlog odluke kojom se uređuju uvjeti i način korištenja mjesnih domova, koja do obavljanja revizije nije usvojena (listopad 2015.). Prijedlogom odluke se uređuje način davanja u povremeni zakup i korištenje dvorana i drugih prostorija u objektima mjesnih odbora u svrhu održavanja obiteljskih prigoda, priredbi, zabava, savjetovanja, predavanja i druge slične prigode, visina zakupnine, zasnivanje i prestanak zakupa te obveze zakupodavca i zakupnika.

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku prodaje stanova u vlasništvu Grada Požega propisano je provođenje javnog natječaja, utvrđivanje početne prodajne cijene stana, pravo prvokupa stana, zaključivanje ugovora o kupoprodaji i druge odredbe. Odlukom o uvjetima, načinu i postupku prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Požega propisana je prodaja gradskog zemljišta putem javnog natječaja i utvrđivanje početne prodajne cijene te druge odredbe.

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, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Donošenjem navedenih dokumenata Grad bi trebao utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

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

Grad Požega je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 97 poslovnih prostora površine 29 821 m<sup>2</sup>, 69 stanova površine 3 072 m<sup>2</sup> i građevinskim zemljištem površine 502 421 m<sup>2</sup>. 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 527.998,00 kn, najma stanova u iznosu 298.560,00 kn, zakupa zemljišta 2.695,00 kn, prodaje stanova u iznosu 4.438.092,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 1.031.393,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 2.388.072,00 kn.

Od ukupno 97 poslovnih prostora, dva poslovna prostora površine 1 045 m<sup>2</sup> Grad koristi za svoje potrebe, 15 poslovnih prostora površine 10 999 m<sup>2</sup> koriste proračunski korisnici Grada bez plaćanja zakupnine, osam poslovnih prostora površine 5 911 m<sup>2</sup> koriste tijela državne uprave i korisnici državnog proračuna bez plaćanja zakupnine, 17 poslovnih prostora površine 1 561 m<sup>2</sup> koriste udruge bez plaćanja zakupnine, deset poslovnih prostora površine 9 370 m<sup>2</sup> je dano na upravljanje javnoj ustanovi za upravljanje sportskim objektima, jedan poslovni prostor površine 38 m<sup>2</sup> koristi politička stranka uz plaćanje zakupnine, 33 prostora (27 garaža i šest poslovnih prostora) površine 597 m<sup>2</sup> su dana u zakup drugim subjektima uz plaćanje zakupnine, a jedanaest poslovnih prostora površine 300 m<sup>2</sup> se ne koristi (jedan prostor je bio atomsko sklonište, za jedan poslovni prostor se vodi sudski postupak, a za četiri garaže i pet poslovnih prostora koji nisu u zakupu nije bilo zainteresiranih). Tijekom 2014. su poduzimane aktivnosti za davanje u zakup poslovnih prostora, a u 2015. provedena su dva natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora i garaža.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odluke o zakupu poslovnog prostora, Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Požege i Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru, dano je u 2014. i ranijim godinama u zakup putem javnog natječaja šest poslovnih prostora i 27 garaža ukupne površine 597 m<sup>2</sup> uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 15.210,00 kn.

Davanje u zakup poslovnih prostora bez zakupnine ustanovama i udrugama čija djelatnost predstavlja javnu potrebu od interesa Grada na području odgoja i obrazovanja, kulture, tehničke kulture, sporta, turizma i ekologije, zdravstva i socijalne skrbi, civilnog društva i manjinskih prava koja se u cijelosti ili u većem dijelu financiraju iz proračuna Grada regulirana je Odlukom o kriterijima davanja na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Požege bez naknade.

Proračunskim korisnicima Grada i državnog proračuna te tijelima državne uprave dano je u zakup 23 poslovna prostora površine 16 910 m<sup>2</sup> bez naknade. Također, bez naknade je dano na korištenje i sedam stanova (u jednoj zgradi) površine 251 m<sup>2</sup> jednom korisniku Državnog proračuna (Konzervatorski odjel u Požegi) u poslovne svrhe. Za dva korisnika poslovnih prostora nisu poznate površine (Dječji vrtić i Državni arhiv u Požegi) poslovnog prostora, a koriste zgradu, odnosno dijelove zgrade. Dio poslovnih prostora dano je na korištenje proračunskim korisnicima Grada (ustanove kulture, Dječji vrtić), tijelima državne uprave i proračunskim korisnicima državnog proračuna na temelju zaključaka i odluka iz ranijih godina, bez plaćanja zakupnine i zaključenih ugovora o zakupu, kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze. Režijske troškove za navedene poslovne prostore i stanove plaćaju korisnici prostora. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Sedamnaest poslovnih prostora dano je na korištenje udrugama. Također, jedan stan površine 44 m<sup>2</sup> je dan na korištenje udruzi (ribičima) bez naknade. Za korištenje poslovnih prostora i jednog stana bez naknade su donesene odgovarajuće odluke i zaključeni ugovori. Režijske troškove plaćaju korisnici prostora.

S korisnicima poslovnih prostora koji su raniji zakupnici i imali su važeće ugovore o korištenju prostora prije stupanja na snagu Odluke o kriterijima davanja na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Požege bez naknade (lipanj 2014.), a zadovoljavaju kriterije zaključuju se dodaci ugovoru kojim su oslobođeni plaćanja naknade. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Za upravljanje sportskim objektima i obavljanje sportskih djelatnosti osnovana je u veljači 2014. javna ustanova Sportski objekti Požega, kojoj je preneseno na upravljanje bez naknade deset poslovnih prostora (smješteno u devet sportskih objekata) površine 9 370 m<sup>2</sup>. Javna ustanova obavlja poslove održavanja objekata, korištenja prostora za sportske potrebe utvrđene programom javnih potreba u sportu Grada, daje dijelove prostora u zakup i obavlja druge slične poslove. Davanje u zakup dijela prostora je utvrđeno prema važećim propisima i donesenim aktima Grada, a poslove raspisivanja i provođenja natječaja obavlja upravno vijeće koje ima pet članova, a koje imenuje Gradsko vijeće. Grad obavlja kontrolu poslovanja javne ustanove.

Koncem 2014. u zakupu je bio jedan poslovni prostor površine 37,87 m<sup>2</sup> koji je dodijeljen političkoj stranci bez provedenog javnog natječaja za mjesečnu zakupninu u iznosu 37,87 kn i uz plaćanje troškova režija. Državni ured za reviziju je obavio financijsku reviziju Grada Požege za 2013. i utvrdio nepravilnosti i propuste koji se odnose na davanje u zakup poslovnih prostora političkim strankama bez provedenog javnog natječaja. Grad je do konca 2014. raspisao javni natječaj za dva poslovna prostora u kojima je odredio djelatnost političkih organizacija, te početnu zakupninu. Dva poslovna prostora su dana u zakup političkim strankama od početka 2015. u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te donesenim odlukama Grada kojima je reguliran zakup poslovnih prostora i ispravio utvrđene propuste. Davanje u zakup poslovnih prostora strankama nadalje se provodi putem javnog natječaja.

Obavljenom financijskom revizijom za 2013. su utvrđene nepravilnosti i propusti koji se odnose na upravljanje objektom odmarališta u Baškoj. Grad je vlasnik odmarališta u Baškoj, kojeg je bez naknade dodijelio na korištenje i upravljanje Ženskom košarkaškom klubu u svibnju 2011. na pet godina na temelju odluka i zaključenog ugovora. Grad prije prijenosa prava upravljanja i korištenja odmarališta nije procijenio vrijednost zemljišta i objekta i evidentirao vrijednost u poslovnim knjigama. Od kluba, kojemu su prenesena prava upravljanja i korištenja, nisu zatražena izvješća o ulaganjima u objekt, što je bila ugovorna obveza, podaci o ljetovanju djece i umirovljenika te ugovori o podzakupu dijela odmarališta.

Grad je dao suglasnosti prema kojima Košarkaški klub može dati objekt na korištenje drugim pravnim ili fizičkim osobama, a nije utvrdio pod kojim uvjetima i na koji način će klub regulirati međusobna prava i obveze s korisnicima objekta. Također, nije obvezao klub na izvješćivanje Grada o poduzetim aktivnostima vezanim uz davanje objekta na korištenje, što je trebao u cilju utvrđivanja učinkovitosti raspolaganja objektom te zbog navedenog, nije upravljao objektom pažnjom dobrog gospodara. Koncem 2013. u poslovnim knjigama Grada, sadašnja vrijednost odmarališta je bila iskazana u iznosu 1.267.348,97 kn (ulaganja Grada u objekt od 1998. do 2011. bez utvrđivanja vrijednosti zemljišta i postojećeg objekta). Do konca 2014. obavljena je procjena vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenoga sudskog procjenitelja te utvrđena sadašnja vrijednost nekretnine u iznosu 5.677.635,03 kn (uključujući zemljište, priključke i objekt) i evidentirana u poslovnim knjigama. Grad je od kluba dobio izvješće o korištenju odmarališta, o čemu je raspravljano na sjednici gradskog vijeća u 2014. Odmaralište u Baškoj dano je na korištenje klubu do svibnja 2016., koji je dijelove odmarališta dao u podzakup i djelomično se financira iz prihoda ostvarenih korištenjem odmarališta. U Gradu nemaju podatke o ostvarenim prihodima kluba od korištenja odmarališta.

Grad Požega je od 2012. do 2014. prodao dva stana (u 2013.) putem javnog natječaja za 262.518,00 kn te je 24 stana u vrijednosti 4.175.574,00 kn prenio u korist Republike Hrvatske. Vrijednost stanova je isknižena iz poslovnih knjiga. U vlasništvo Republike Hrvatske preneseni su stanovi na temelju odluka gradskog vijeća i zaključenih nagodbi s Republikom Hrvatskom koja je stekla pravo vlasništva, a odnose se na 22 stana koji su bili isključeni iz vrijednosti društvenog kapitala (neprocijenjena imovina) i predani na upravljanje Općinsko stambeno-komunalnom i cestovnom fondu Požega, čiji je Grad Požega pravni slijednik te dva stana koja se odnose na imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Prema odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine 145/10 i 70/12), imovina, između ostalog, u obliku poslovnih prostora i stanova, koja u cijelosti nije procijenjena, vlasništvo je Republike Hrvatske. Za dva stana Republika Hrvatska je postala vlasnik stanova na temelju odredbi članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02. i 81/02.) te je dana suglasnost za uknjižbu prava vlasništva.

Dva stana ukupne površine 67,94 m<sup>2</sup> su prodana putem javnog natječaja, a ugovori su zaključeni u ukupnom iznosu 262.517,65 kn s ponuditeljima (javio se jedan za svaki stan) koji su ponudili početnu prodajnu cijenu (po 2.766,00 kn/ m<sup>2</sup> za stan od 40,51 m<sup>2</sup> te 5.537,00 kn/m<sup>2</sup> za stan od 27,43 m<sup>2</sup>). Prodaja je provedena u skladu s odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku prodaje stanova u vlasništvu Grada Požege i odlukama Gradonačelnika, u skladu s odredbama Statuta. Prema odredbama Statuta, odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina Grada čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina i čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 kn donosi gradsko vijeće, a do iznosa 1.000.000,00 kn donosi gradonačelnik, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina planirano u proračunu Grada Požege i provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Koncem 2014. Grad Požega je upravljao i raspolagao sa 69 stanova ukupne površine 3 072 m<sup>2</sup>, od kojih je 15 stanova površine 745 m<sup>2</sup> dano u najam zaštićenim najmoprimcima, osam stanova površine 295 m<sup>2</sup> je dano u najam za službene potrebe bez naknade, 35 stanova površine 1 657 m<sup>2</sup> je dano u najam po tržišnim uvjetima (slobodno ugovorenom najamninom), tri stana površine 99 m<sup>2</sup> se bespravno koristi, a osam stanova površine 276 m<sup>2</sup> nije u upotrebi.

Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova, Odluke o davanju u najam gradskih stanova i Odluke o utvrđivanju slobodno ugovorene najamnine. Za stanove koji se bespravno koriste u tijeku su aktivnosti za rješavanje pravnog statusa korisnika (socijalne kategorije). Za stanove koji nisu u upotrebi, tijekom 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Osam stanova ukupne površine 295 m<sup>2</sup> je dano u najam bez naknade, a odnose se na sedam stanova (u jednoj zgradi) površine 251 m<sup>2</sup> danih na korištenje Konzervatorskom odjelu u Požegi i jednoj udruzi 44 m<sup>2</sup> na temelju odgovarajućih odluka i zaključenih ugovora iz ranijih godina. Navedeni stanovi dani su na korištenje u poslovne svrhe i na način propisan kao i za poslovne prostore te ih je trebalo prenamijeniti i voditi kao poslovne prostore.

Grad Požega je od 2012. do 2014. zaključio pet ugovora (dva u 2012. i tri u 2014.) o prodaji zemljišta ukupne površine 6 212 m<sup>2</sup> za postignutu cijenu putem javnog natječaja u ukupnom iznosu 1.098.945,00 kn. Prodaja je provedena u skladu s odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupku prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Požega i odlukama Gradonačelnika, u skladu s odredbama Statuta. U navedenom razdoblju Gradu su darovana zemljišta (devet darovnih ugovora) ukupne površine 12 743 m<sup>2</sup>, jedno zemljište površine 1 207 m<sup>2</sup> je naslijeđeno (ošasna imovina), a tri zemljišta ukupne površine 9 582 m<sup>2</sup> su kupljena. Gradu su darovana zemljišta za ceste i proširenje javnih površina. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012. i 2014., a ukupna kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 720.980,00 kn. Dva zemljišta ukupne površine 2 758 m<sup>2</sup> kupljena su u 2012. za proširenje dječjeg igrališta i formiranje javne površine za ukupno 40.980,00 kn, na temelju odgovarajućih odluka i zaključenih ugovora. Za kupnju zemljišta površine 6 824 m<sup>2</sup> (na k.č. 731/40 ukupne površine 22 807 m<sup>2</sup>, suvlasništvo u dijelu 2992/1000) za izgradnju dječjeg vrtića, zaključen je ugovor u siječnju 2014. na temelju odluke gradskog vijeća, a kupoprodajna cijena iznosi 680.000,00 kn (99,64 kn/m<sup>2</sup>). Zemljište je predviđeno generalnim urbanističkim planom za izgradnju dječjeg vrtića, a Grad je bio suvlasnik na dijelu zemljišta (u dijelu 7008/1000). Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe proširenja dječjeg igrališta i izgradnje dječjeg vrtića na temelju odluka gradonačelnika i gradskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Grada. U zemljišnim knjigama proveden je upis prava vlasništva Grada Požega za kupljeni suvlasnički dio, a u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine evidentirana površina navedenog zemljišta je 22 807 m<sup>2</sup>.

Koncem 2014. Grad Požega je raspolagao s 502 421 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta, od kojega je zemljište koje je namijenjeno potrebama jedinice 233 981 m<sup>2</sup> (izgrađeno ili je planirano za gradnju), za 268 440 m<sup>2</sup> neizgrađenog građevinskog zemljišta Grad nema podatke o namjeni. Prema obrazloženju Grada, površina zemljišta koje je namijenjeno potrebama jedinice je dobivena na način da su uključili sve katastarske čestice na kojima postoji izgrađena zgrada i one za koje se planira nova gradnja. U poslovnim knjigama je evidentirano zemljište površine 302 843 m<sup>2</sup>, a u tijeku je uređivanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovnim knjigama za utvrđenu razliku zemljišta površine 199 578 m<sup>2</sup>, za koje je u posjedovnim listovima Grad Požega upisan kao posjednik. Prihodi od zakupa zemljišta u iznosu 2.695,00 kn ostvareni su na temelju zaključenog ugovora o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta iz 2012.

Državni ured za reviziju predlaže zaključiti ugovore kojim bi se regulirala međusobna prava i obveze sa svim korisnicima poslovnih 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, a za nekretninu (odmaralište u Baškoj) koja je dana na korištenje i upravljanje sportskom klubu pratiti izvršenje ugovornih obveza i financiranje aktivnosti sportskog kluba.

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

Na koncu 2014. Grad Požega je imao 73 zaposlenika (37 u upravnim odjelima, 33 u projektu Petica za dvoje – pomoćnici u nastavi, dva dužnosnika i jedan u Projektu Menadžeri poslovnog razvoja) te deset osoba na osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Grad nema ustrojen zasebni odjel za upravljanje i raspolaganje imovinom. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar upravnih odjela (upravni odjel za samoupravu), a četiri zaposlenika obavljaju veći dio svog radnog vremena poslove upravljanja imovinom. 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.

Grad Požega ima ustrojenu unutarnju reviziju, a unutarnjim revizijama nisu obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Državni ured za reviziju predlaže dopuniti interne akte odnosno donijeti pisane procedure kojima treba detaljno utvrditi postupke upravljanja i raspolaganja nekretninama te ovlasti i nadležnosti osoba zaduženih za pojedine aktivnosti, rokove za izvršenje aktivnosti i druga pitanja kako bi se unaprijedio način organizacije obavljanja navedenih poslova. S obzirom na utvrđene propuste u dijelu evidencija o nefinancijskoj imovini, normativnom uređenju te postupcima upravljanja i raspolaganja nekretninama, Državni ured za reviziju predlaže unutarnjim revizijama obuhvatiti aktivnosti vezane uz navedena područja.



## Općina Brestovac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Brestovac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Požeško-slavonske županije. Površina Općine je 279,24 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 48 naselja s 3 726 stanovnika. Razvrstana je u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 153/09 i 147/14) i Odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 158/13).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 19.775.838,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.215.492,00 kn ili 6,5 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 15.461.401,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.314.437,00 kn.

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

Tablica broj 21

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Brestovac 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)	555.234,00	586.571,00	657.661,00
2.	Građevinski objekti	11.853.582,00	12.067.807,00	12.885.640,00
3.	Imovina u pripremi	1.234.624,00	2.018.240,00	1.791.650,00
4.	Druga imovina	423.793,00	298.860,00	126.450,00
	Ukupno	14.067.233,00	14.971.478,00	15.461.401,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Brestovac koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 904.245,00 kn ili 6,4 % te koncem 2014. za 489.923,00 kn ili 3,3 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 15.461.401,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 83,3 %, imovina u pripremi s 11,6 %, zemljište s 4,3 % i druga imovina s 0,8 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na infrastrukturne objekte, stambene objekte, poslovne objekte, uredske objekte te druge objekte. Vrijednost imovine u pripremi se odnosi na dječji vrtić, mostove i staru školsku zgradu u Orljavcu, a druga imovina na opremu, prijevozna sredstva i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 5.913.370,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od prodaje zemljišta te drugih oblika raspolaganja zemljištem) ostvareni su u iznosu 55.931,00 kn, što čini 0,9 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 22 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja zemljištem Općine Brestovac za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 22

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja  
zemljištem Općine Brestovac za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja zemljišta	0,00	4.171,00	41.631,00
2.	Drugi oblici raspolaganja zemljištem – pravo građenja i služnosti	13.200,00	12.100,00	14.300,00
	Ukupno	13.200,00	16.271,00	55.931,00

Općina Brestovac je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem u ukupnom iznosu 85.402,00 kn. Za navedeno razdoblje Općina nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima.

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

Tablica broj 23

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	18	18	18
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	3 650	3 650	3 650
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	9	9	9
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	702	702	702
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	39 261	48 416	49 611

Navedeni podaci su iskazani u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine Općine.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi 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 Brestovac na koncu 2014. je evidentirano zemljište u iznosu 657.661,00 kn te građevinski objekti (stambeni, poslovni, uredski, infrastrukturni i drugi objekti) u iznosu 12.885.640,00 kn. Prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost stambenih objekata se odnosi 1.885.234,00 kn ili 14,6%, a na vrijednost poslovnih objekata 1.774.517,00 kn ili 13,8 % (bez mjesnih domova).

Sporazum o preuzimanju nekretnina bivše Općine Požega potpisan je u ožujku 1994. između Požeško-slavonske županije i novoutemeljenih lokalnih jedinica (Brestovac, Čaglin, Jakšić, Kaptol, Kutjevo, Pleternica, Velika), kojim je utvrđeno da će lokalne jedinice preuzeti nekretnine bivše Općine Požega koje su se nalazile unutar granica građevinskih područja naselja u sastavu novoutemeljenih općina i Grada Požege, te prava i obveze iz preuzetih nekretnina. Sporazumom je utvrđeno da su potpisnici suglasni da se uknjiži pravo vlasništva nad navedenim nekretninama u Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Požegi i Uredu za geodetske i katastarske poslove Požega (katastru i gruntovnici). Uz navedeni sporazum nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o zemljištu (katastarskim česticama i vrijednosti) koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine. Vrijednost građevinskih objekata i zemljišta u poslovnim knjigama se najvećim dijelom odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave te nabavu, prodaju i zamjenu zemljišta, čije su vrijednosti utvrđene procjenom ovlaštenih procjenitelja, Porezne uprave i druge načine. Prema obrazloženju Općine, jedan od razloga neevidentiranja svih nekretnina u poslovnim knjigama su neusklađeni i nesređeni podaci u zemljišno-knjižnim evidencijama (katastru i gruntovnici). Općina Brestovac nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Aktivnosti na rješavanju imovinsko-pravnih odnosa te na evidentiranju imovine u poslovnim knjigama započete su u ranijim godinama i u tijeku su. Općina je uputila 16 zahtjeva za legalizaciju nekretnina (14 mjesnih domova, jedna garaža i jedan sportski objekt), s kojima Općina raspolaže i za dio za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, a ulaganja na navedenim nekretninama (u 2014. na sportskom objektu) se evidentiraju u poslovnim knjigama u okviru izvanbilančnih zapisa.

Općina Brestovac ne vodi sudske i upravne postupke vezane uz nekretnine. Ošasna imovina (imovina koja je naslijeđena) nije osobito značajna. Općina je od 2012. do 2014. u jednom ostavinskom postupku naslijedila sedam nekretnina (u naravi voćnjak, stambena i gospodarska zgrada, dvorište, oranica, šuma i livada) i jednu pokretninu (u naravi automobil) na koje je upisana hipoteka.

Tijekom 2013. Općina Brestovac je zamijenila nekretninu (u naravi livada) u svom vlasništvu za nekretninu (u naravi livada) u vlasništvu fizičke osobe, na temelju Odluke o raspisivanju natječaja iz siječnja 2013. i zaključenog ugovora o zamjeni nekretnine iz svibnja 2013. Procijenjena vrijednost nekretnine u vlasništvu Općine je 20.657,00 kn, a nekretnine u vlasništvu fizičke osobe 20.041,00 kn, na temelju procjene ovlaštenog procjenitelja.

Razliku u vrijednosti zamijenjene nekretnine u iznosu 616,00 kn te troškove procjene vrijednosti nekretnine u iznosu 688,00 kn snosi fizička osoba. Zamjena zemljišta nije evidentirana u poslovnim knjigama Općine, što nije u skladu s propisima o proračunskom računovodstvu.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom imovine je obuhvaćena imovina koja je prodana i zamijenjena, a nije obuhvaćena imovina stečena zamjenom te dio imovine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i za dio koji nisu (mjesni domovi i drugo), a koristi je Općina.

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

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

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

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Brestovac, 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 Brestovac nije propisala način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju imovinom.

Prodaja i zamjena nekretnina obavljana je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine. Uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom (osim mjesnih domova), stanovima i građevinskim zemljištem (davanje poslovnih prostora u zakup i na privremeno korištenje, stanova u najam, stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te na korištenje i čuvanje, prodaju, pravo građenja i služnosti te drugo) nisu utvrđeni internim aktima Općine Brestovac.

Općinsko vijeće je u srpnju 2011. donijelo Pravilnik o upravljanju i održavanju mjesnih domova, kojim je utvrđeno upravljanje i održavanje objekata u javnoj funkciji koji se nalaze na području Općine. Mjesni domovi se mogu koristiti za potrebe mjesnih odbora, udruga građana te ostale potrebe koje su značajne za mjesni odbor na čijem se području nalazi dom kao i Općine u cjelini, bez plaćanja naknade te za gospodarske svrhe, jednokratno korištenje fizičkih i pravnih osobama (uz naknadu utvrđenu cjenikom ili bez plaćanja naknade) te iznajmljivanje pravnim i fizičkim osobama prema propisima o davanju poslovnih prostora u zakup.

Pojedinačne odluke tijela Općine o kupnji i prodaji pojedinih vrsta imovine objavljuju se u službenim glasnicima i na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Brestovac, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanje na korištenje i u zakup poslovnih prostora, najam stanova, prodaju zemljišta te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima.

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

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

Općina Brestovac je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s 18 poslovnih prostora površine 3 650 m<sup>2</sup>, devet stanova površine 702 m<sup>2</sup> i 49 611 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem u iznosu 85.402,00 kn, od čega se na prihode od prodaje zemljišta odnosi 45.802,00 kn i drugih oblika raspolaganja zemljištem (pravo građenja i služnosti pristupnog puta) u iznosu 39.600,00 kn.

Općina Brestovac je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 18 poslovnih prostora ukupne površine 3 650 m<sup>2</sup>, od kojih jedan poslovni prostor površine 380 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, 14 poslovnih prostora (zgrade mjesnih domova) površine 1 943 m<sup>2</sup> je dano na korištenje mjesnim odborima i dobrovoljnim vatrogasnim društvima bez plaćanja naknade te tri poslovna prostora (stara školska zgrada u Orljavcu, bivši mjesni odbor i skladište) površine 1 327 m<sup>2</sup> je izvan upotrebe, jer ne zadovoljavaju uvjete za davanje u zakup.

Općina je donijela Pravilnik kojim je uredila uvjete i način korištenja mjesnih domova. Mjesni domovi se mogu koristiti za potrebe mjesnih odbora, udruga građana te ostale potrebe koje su značajne za mjesni odbor na čijem se području nalazi dom. Evidencije o korištenju prostora mjesnih domova nisu vođene, a za korištenje u gospodarske svrhe (jednokratno korištenje za održavanje svadbi i drugih proslava) nije donesen cjenik i nije bilo ostvarenih prihoda. Također, nema podataka o davanju prostora mjesnih domova na korištenje udrugama. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostalog, i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Za davanje u zakup stare školske zgrade i zemljišta u Orljavcu, ukupne površine 23 954 m<sup>2</sup>, na rok od 30 godina i početnu cijenu zakupa u iznosu 7.000,00 kn mjesečno, na temelju odluke o davanju u zakup iz rujna 2014., raspisan je javni natječaj. Na natječaj za zakup nije pristigla niti jedna ponuda.

Koncem 2014. Općina je upravljala i raspolagala s devet stanova ukupne površine 702 m<sup>2</sup> od kojih je pet stanova površine 248 m<sup>2</sup> dano u najam zaštićenim najmoprimcima, jedan stan površine 102 m<sup>2</sup> na korištenje i čuvanje stana, a tri stana površine 352 m<sup>2</sup> su izvan upotrebe. Sa zaštićenim najmoprimcima su zaključeni ugovori o najmu. Najamnina je ugovorena u visini troškova zajedničke pričuve te su najmoprimci dužni plaćati komunalnu naknadu i režijske troškove, uz obvezu održavanja stana, na neodređeno vrijeme. Općina nije donijela odluku o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova, što nije u skladu s odredbom članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) kojom je propisano da je općina dužna donijeti navedenu odluku. Prihodi i rashodi ostvareni od davanja stanova u najam zaštićenim najmoprimcima nisu evidentirani u poslovnim knjigama Općine. Općina je jedan stan dala na korištenje i čuvanje na ratom razrušenom području bez plaćanja naknade i na neodređeno vrijeme, na temelju ugovora o korištenju i čuvanju stana (stvari bivšeg stanara). Prema ugovoru, najmoprimac je dužan održavati stan te plaćati režijske troškove. Općina nije donijela interni akt kojim su uređeni uvjeti i procedure za korištenje i čuvanje stana. Za stanove izvan upotrebe nisu u 2014. poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Općina Brestovac je koncem 2014. raspolagala sa 49 611 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nema podatke o namjeni izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta. Od 2012. do 2014. kupljena su tri zemljišta (jedno građevinsko i dva poljoprivredna zemljišta) ukupne ugovorene vrijednosti u iznosu 71.090,00 kn. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem u iznosu 85.402,00 kn (prihodi od prodaje zemljišta 45.802,00 kn i drugi oblici raspolaganja zemljištem 39.600,00 kn).

Općina Brestovac je u 2014. na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodala tri nekretnine (u naravi kuća sa dvorištem, oranica i voćnjak) na području naselja Kruševo (k.o. Mijači) ukupne površine 4 924 m<sup>2</sup>. Nekretnine su bile u građevinskom području, koje je izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine ukinuto i u naravi je neobrađeno (zapušteno) poljoprivredno zemljište. Općina nije koristila navedene nekretnine. Prodaja nekretnina je obavljena na temelju odluke o raspisivanju natječaja za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Općine iz veljače 2014. i zaključena dva kupoprodajna ugovora u lipnju 2014. Kupoprodajna cijena ugovorena je u ukupnom iznosu 4.002,00 kn. Procjenu je obavio ovlaštenu procjenitelj. Plaćanje je izvršeno u 2014., te su nekretnine isknjižene iz imovine Općine.

Općina Brestovac je u 2013. prodala suvlasnički dio 1/3 nekretnine (u naravi dvorište, gospodarska zgrada, oranica i ribnjak, ukupna površina 7 238 m<sup>2</sup>). Prodaja nekretnine obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja uz primjenu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Odluke o pristupanju prodaji iz srpnja 2013., Odluke o prodaji nekretnine iz studenoga 2013. te zaključenog ugovora iz prosinca 2014. Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 41.800,00 kn. Procjenu je obavio ovlaštenu procjenitelj. U 2013. plaćena je jamčevina u iznosu 4.171,00 kn (uračunata u ukupnu cijenu), a u 2014. plaćeno je 37.629,00 kn. Prodana nekretnina nije isknjižena iz imovine Općine.

Općina je privatnom trgovačkom društvu dala na korištenje nekretninu (u naravi kuća i dvorište, površine 2 031 m<sup>2</sup>) za izgradnju, korištenje i održavanje antenskog stupa za sustav pokretnih komunikacija na temelju odluke vijeća i zaključenog ugovora o osnivanju služnosti iz 1997. te je na nekretnini uknjiženo pravo služnosti. Nakon izmjena i dopuna prostornog plana, na temelju odluke Općinskog vijeća, u veljači 2006. s privatnim trgovačkim društvom je zaključen ugovor o pravu građenja i služnosti pristupnog puta. Ugovorena mjesečna naknada za stečeno pravo građenja iznosi 1.100,00 kn, na rok od 10 godina. Internim aktima Općine Brestovac nisu utvrđeni načini, ovlasti, procedure i kriteriji upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući i pravo služnosti.

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

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

Na koncu 2014. Općina Brestovac je imala sedam zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, tri u vlastitom komunalnom pogonu i jednog dužnosnika). Zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom nisu određeni. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja načelnik Općine.



## Općina Čaglin

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Čaglin kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Požeško-slavonske županije. Površina Općine je 179,60 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 31 naselje s 2 723 stanovnika. Razvrstana je u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 153/09 i 147/14) i Odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 158/13).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 14.797.010,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 1.675.452,00 kn ili 12,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.904.089,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.892.921,00 kn.

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

Tablica broj 24

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Čaglin 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)	836.409,00	859.242,00	859.242,00
2.	Građevinski objekti	4.180.686,00	4.039.747,00	3.896.229,00
3.	Imovina u pripremi	3.507.881,00	4.488.222,00	5.084.580,00
4.	Druga imovina	129.835,00	86.058,00	64.038,00
	Ukupno	8.654.811,00	9.473.269,00	9.904.089,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Čaglin koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 818.458,00 kn ili 9,5 % te koncem 2014. za 430.820,00 kn ili 4,5 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 9.904.089,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine, imovina u pripremi sudjeluje s 51,3 %, građevinski objekti s 39,3 %, zemljište s 8,7 % i druga imovina s 0,7 %. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na sportsku dvoranu, dječji vrtić i druge objekte koji su u izgradnji, a vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte (ceste, javna rasvjeta), stambene objekte, zgradu Općine i druge građevinske objekte (mrtvačnice, kapelice, spomenici i drugo). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, nematerijalnu i drugu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 4.397.993,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od najma stanova i zakupa zemljišta) ostvareni su u iznosu 4.174,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 25 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem Općine Čaglin za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 25

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja stanovima  
i zemljištem Općine Čaglin za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja stanova	0,00	196.402,00	0,00
2.	Najam stanova	9.025,00	1.931,00	3.086,00
3.	Zakup zemljišta	0,00	1.957,00	1.087,00
	Ukupno	9.025,00	200.290,00	4.173,00

Općina Čaglin je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 213.488,00 kn. Za navedeno razdoblje Općina nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima.

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

Tablica broj 26

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	2	2	2
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	200	200	200
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	9	9	8
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	1 970	1 970	1 887
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	251 667	257 293	257 293

Navedeni podaci su iskazani u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine Općine.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Čaglin na koncu 2014. je evidentirano zemljište u iznosu 859.242,00 kn, građevinski objekti u iznosu 3.896.229,00 kn (infrastrukturni objekti, stambeni objekti, zgrada Općine, mrtvačnice, kapelice i drugi građevinski objekti) i imovina u pripremi u iznosu 5.084.580,00 kn (sportska dvorana u iznosu 3.231.908,00 kn, dječji vrtić u iznosu 1.633.298,00 kn i drugi objekti u iznosu 219.374,00 kn). Prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost stambenih objekata se odnosi 1.174.166,00 kn ili 30,1 %, a na uredsku zgradu (poslovni prostori) 501.628,00 kn ili 12,9 %.

Sporazum o preuzimanju nekretnina bivše Općine Požega zaključen je u ožujku 1994. između Požeško-slavonske županije, bivše Općine Požega, Općine Čaglin i ostalih novoutemeljenih općina (Brestovac, Jakšić, Kaptol, Kutjevo, Pleternica, Velika), kojim je utvrđeno da će lokalne jedinice preuzeti nekretnine bivše Općine Požega koje su se nalazile unutar granica građevinskih područja naselja u sastavu novoutemeljenih općina i Grada Požege, te prava i obveze iz preuzetih nekretnina. Sporazumom je utvrđeno da su potpisnici suglasni da se uknjiži pravo vlasništva nad navedenim nekretninama u Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Požegi i Uredu za geodetske i katastarske poslove Požega (katastru i gruntovnici). Nekretnine su navedene u prilogima za svaku pojedinu lokalnu jedinicu, a prilozi nisu pronađeni. Uz navedeni sporazum nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o nekretninama (katastarskim česticama i vrijednosti) koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Požega.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se najvećim dijelom odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine kao jedinice lokalne samouprave te nabavu i prodaju zemljišta i građevinskih objekata, čije su vrijednosti utvrđene procjenom ovlaštenih procjenitelja, prema cijenama Porezne uprave i na druge načine. U poslovnim knjigama nisu evidentirana sva zemljišta i građevinski objekti odnosno poslovne zgrade (prostori mjesnih domova) koji su na temelju sukcesije ili podjele bivše Općine Požega pripali Općini Čaglin.

Iz navedenog je vidljivo da Općina Čaglin 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. Prema očitovanju Općine prikupljeni su svi posjedovni listovi iz katastra o imovini na kojoj je Općina upisana kao vlasnik odnosno posjednik te se obavlja fizička provjera na terenu kako bi se pristupilo procjeni i evidentiranju imovine u poslovnim knjigama. Za dio imovine za koje nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi započete su aktivnosti na njihovom rješavanju. Općina na svom području ima 13 mjesnih domova, od kojih za osam domova podmiruje režijske troškove, a u jednom mjesnom domu nije priključena električna energija. Uređivanje evidencija o nekretninama (u poslovnim knjigama) je prema iskazanoj potrebi, jer nije donesen plan i procedure rješavanja imovinsko - pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige.

Na nekretninama koje su u vlasništvu Općine Čaglin nema upisanih hipoteka. U tijeku je jedan sudski postupak protiv Općine za utvrđivanje prava vlasništva za odgovarajući dio zemljišta (k. č . 602/3 u k.o. Čaglin površine 322 m<sup>2</sup>) na kojemu je sagrađena zgrada koja nije etažirana (ukupne neto građevinske površine 576 m<sup>2</sup>) u kojoj je poslovni prostor privatnog trgovačkog društva površine 371 m<sup>2</sup>. Izrađen je elaborat za uknjižbu etažnog vlasništva stambeno poslovne građevine u Čaglinu (Kralja Tomislava 56 a), čija je dopuna u tijeku.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Popisom nije obuhvaćena imovina koja se odnosi na mjesne i vatrogasne domove te zemljišta, za dio kojih su riješeni imovinsko-pravni odnosi i dio za koje nisu. Za 24 objekta je upućen zahtjev za legalizaciju (dva mjesna doma, mrtvačnice, drugi objekti na groblju). 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 Čaglin je tijekom 2011. Središnjem Državnom uredu za raspolaganje državnom imovinom (sada Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom) uputila zahtjev za darovanjem dijela zemljišta površine 45 300 m<sup>2</sup> u vlasništvu Republike Hrvatske (k.č. 779/1 k.o. Čaglin, pašnjak površine 50 629 m<sup>2</sup>) za proširenje poduzetničke zone.

Općina ima u vlasništvu 19 758 m<sup>2</sup> za poduzetničku zonu, za koju je u 2012. izgrađena infrastruktura, a u drugoj fazi planiraju proširiti zonu, za što im je potrebno zemljište. U poduzetničkoj zoni nije bilo prodaje zemljišta. Rješavanje zahtjeva za darovanjem imovine je u tijeku. Općina je dopunila zahtjev procjenom zemljišta (utvrđena procijenjena vrijednost od strane ovlaštenog procjenitelja iznosi 113.250,00 kn) i drugom potrebnom dokumentacijom. Do obavljanja revizije (lipanj 2015.) nije zaprimljen odgovor na podneseni zahtjev za darovanjem nekretnine za proširenje poduzetničke zone.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Čaglin 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. Za procjenu do sada neevidentirane imovine koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

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

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

Općina Čaglin je od 2012. do 2014. davala jedan poslovni prostor na korištenje bez naknade, stanove u najam te zemljište u zakup. Općina je kupila jedan stan (kuća za socijalne potrebe) i građevinsko zemljište. Općina nije prodavala niti kupovala poslovne prostore te koristila poslovne prostore od drugih subjekata.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom, stanovima i građevinskim zemljištem nisu bili uređeni.

Kupnja zemljišta, građevinskih objekata te davanje u zakup zemljišta obavljana je na temelju pojedinačnih odluka načelnika. Prema odredbama Statuta, načelnik odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina i raspolaganju ostalom imovinom Općine čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju, odnosno čija je pojedinačna vrijednost do 1.000.000,00 kn. Za navedene načine raspolaganja nekretninama, od 2012. do 2014., nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati, davati u zakup i najam, davanje na korištenje poslovnih prostora bez naknade te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina. Pojedinačne odluke tijela Općine o kupnji i prodaji pojedinih vrsta imovine objavljuju se u službenim glasnicima i na mrežnim stranicama Općine.

Općina Čaglin na svom području ima 13 mjesnih domova, za koje nije uredila uvjete i način korištenja. Općina je koncem 2012. kupila nekretninu (kuća za socijalne potrebe) koju je dala na korištenje socijalno ugroženoj obitelji. Općina nije donijela odgovarajuću odluku za davanje na korištenje nekretnine bez naknade te nisu utvrđena mjerila i kriteriji dodjele na korištenje nekretnina u vlasništvu Općine za socijalne potrebe. Kuća je evidentirana u poslovnim knjigama Općine i upisano vlasništvo 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 Čaglin, 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 načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina, te uvjete, mjerila i kriterije korištenja mjesnih domova i dodjele na korištenje nekretnina.

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

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

Općina Čaglin je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s jednom poslovnom zgradom u kojoj su dva poslovna prostora površine 200 m<sup>2</sup>, osam stanova površine 1 887 m<sup>2</sup> i zemljištem površine 257 293 m<sup>2</sup>. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od najma stanova u iznosu 14.042,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 3.044,00 kn i prodaje stana u iznosu 196.402,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) stana za socijalne potrebe u iznosu 122.355,00 kn i nabavu (kupnju) zemljišta za proširenje groblja u iznosu 22.833,00 kn.

Koncem 2014. Općina ima poslovnu zgradu površine oko 200 m<sup>2</sup> s dva poslovna prostora, od kojih jedan poslovni prostor površine 191 m<sup>2</sup> koristi za vlastite potrebe. U okviru poslovne zgrade koju koristi, drugi poslovni prostor (jedna kancelarija) površine oko 9 m<sup>2</sup> koristi Matični ured Čaglin bez naknade, za što nema zaključenog ugovora ni odluke kojom bi bilo regulirano korištenje prostora. Matični ured poslovni prostor koristi dva puta u tjednu (uredovni dani), a cjelokupne režijske troškove za električnu energiju i vodu podmiruje Općina. 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 na svom području ima 13 mjesnih domova, koji se koriste za potrebe mjesnih odbora i dobrovoljnih vatrogasnih društava. Za osam mjesnih domova Općina podmiruje režijske troškove, a u jednom mjesnom domu nije priključena električna energija. Općina nije donijela posebnu odluku kojom bi uredila uvjete i način korištenja mjesnih domova. U tijeku su aktivnosti na utvrđivanju imovinsko-pravnih odnosa i za koje namjene se koriste mjesni domovi. Na tri mjesna doma je upisano vlasništvo Općine Čaglin, na dva doma lokalna dobrovoljna vatrogasna društva, a za ostale je dio upisan kao vlasništvo osnovne škole (tri doma) te drugi (narodna imovina, privatne osobe i drugi).

Koncem 2014. Općina ima osam stanova u svom vlasništvu ukupne površine 1 887 m<sup>2</sup>, od kojih dva stana površine 121 m<sup>2</sup> koriste zaštićeni najmoprimci, jedan stan površine 78 m<sup>2</sup> je dan u zakup po tržišnim uvjetima, četiri nisu za upotrebu površine 897 m<sup>2</sup>, a jedan (kuća s dvorištem) površine 791 m<sup>2</sup> se koristi za socijalne potrebe. Općina nije donijela odluku o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova, što nije u skladu s odredbom članka 51. Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06) kojom je propisano da je općina dužna propisati uvjete i mjerila za davanje u najam stanova u svojem vlasništvu.

Jedan stan površine 78 m<sup>2</sup> (općinski dvosobni stan u sklopu škole) dan u najam na temelju odluke općinskog poglavarstva iz veljače 2008. za potrebe područne škole, a ugovorena je mjesečna najamnina od 100,00 kn i plaćanje svih režijskih troškova. Ugovor o najmu stana je zaključen u travnju 2008. na pet godina, a u travnju 2013. je zaključen novi ugovor o najmu stana na pet godina s prijašnjim najmoprimcem uz ugovorenu mjesečnu najamninu 100,00 kn. Za četiri stana koja nisu za upotrebu površine 897 m<sup>2</sup>, Općina u promatranom razdoblju nije poduzimala aktivnosti za stavljanje u funkciju.

U prosincu 2012. je kupljena kuća s dvorištem i zemljištem u naselju Migalovcima za socijalne potrebe u vrijednosti 53.184,31 kn na temelju zaključenog ugovora, za koju su prikupljena sredstva humanitarne pomoći i donacije građana te Općine Čaglin. Kuća je obnovljena, a radove je vodila Općina, za što je izvođačima plaćeno 69.170,41 kn, što je ukupno 122.354,72 kn, a plaćeno je s namjenskog računa otvorenog za humanitarnu akciju. Ukupno je prikupljeno doniranih sredstava 112.377,29 kn, od čega je Općina Čaglin sudjelovala s 10.000,00 kn. Kupljena kuća je evidentirana u poslovnim knjigama Općine i upisano je vlasništvo Općine. Nekretnina je dana na korištenje obitelji za koju je humanitarna akcija i organizirana bez zaključenog ugovora kojim bi se uredila međusobna prava i obveze.

Tijekom 2013. iz poslovnih knjiga Općine je isknjižena jedna nekretnina (kuća, dvorište i oranica na površini 8 219 m<sup>2</sup>, k.č. 352. k.o. Čaglin) u vrijednosti 144.193,92 kn, za koju je utvrđeno vlasništvo Republike Hrvatske.

Koncem 2014. Općina Čaglin je raspolagala s 257 293 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta, od čega se na zemljišta za groblja odnosi 48 050 m<sup>2</sup>, a 209 243 m<sup>2</sup> na ostalo građevinsko zemljište. Općina nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Općina je u rujnu 2013. kupila zemljište površine 5 626 m<sup>2</sup> od privatne osobe za proširenje groblja u naselju Milanlug (k.č. 728) za 22.833,00 kn izravnom pogodbom, za što je zaključen kupoprodajni ugovor. Zahtjev za proširenjem groblja su uputila dva mjesna odbora (Milanlug i Vukojevica). Navedeno zemljište je evidentirano u poslovnim knjigama i u zemljišnim knjigama obavljen upis vlasništva Općine.

Općina je od 2012. do 2014. davala u jednogodišnji zakup zemljište (poljoprivredno zemljište unutar građevinskog područja) fizičkim osobama za obavljanje poljoprivredne djelatnosti. Tijekom 2012. zaključen je jedan ugovor o zakupu zemljišta površine 17 365 m<sup>2</sup> po cijeni 0,05 kn/m<sup>2</sup>, odnosno za jednogodišnji zakup ugovorena je cijena u iznosu 870,00 kn. Tijekom 2013. i u 2014. zaključena su četiri jednogodišnja ugovora o zakupu zemljišta ukupne površine 39 112 m<sup>2</sup> za godišnju zakupninu u ukupnom iznosu 1.957,35 kn. Ugovorena cijena zakupa i u 2013. i 2014. iznosi 0,05 kn/m<sup>2</sup>. Za davanje u zakup zemljišta nije proveden javni natječaj, što nije u skladu s odredbom članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), kojom je propisano da 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, ako zakonom nije drukčije određeno. Prema obrazloženju Općine, zakupci s kojima je zaključen ugovor o jednogodišnjem zakupu zemljišta imaju vlastito zemljište uz zakupljene parcele i zainteresirani su za kupnju navedenog zemljišta.

Državni ured za reviziju predlaže zaključiti ugovor s korisnikom poslovnog prostora i ugovor o korištenju nekretnine za socijalne potrebe kojima bi se regulirala međusobna prava i obveze. Pri davanju zemljišta u zakup za obavljanje poljoprivredne djelatnosti predlaže se provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. 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. 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**

Na koncu 2014. Općina Čaglin je imala četiri zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i jedan dužnosnik).



Općina nema određene zaposlenike za upravljanje i raspolaganje imovinom, a jedan zaposlenik raspoređen na radno mjesto komunalnog redara, dio svoga radnog vremena (oko 20,0 %) obavlja poslove upravljanja i raspolaganja nekretninama (davanje u zakup javnih površina, vođenje očevidnika groblja i druge poslovi vezane uz općinske nekretnine). Kontrolu navedenih poslova obavlja zakonski predstavnik (načelnik), koji donosi odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u skladu s odredbama Statuta.

## Općina Jakšić

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Jakšić kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Požeško-slavonske županije. Površina Općine je 44,75 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 10 naselja s 4 058 stanovnika prema popisu iz 2011. Razvrstana je u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 153/09 i 147/14) i Odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 158/13).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine iznosi 20.731.092,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 3.897.569,00 kn ili 15,8 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 16.220.717,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.510.375,00 kn.

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

Tablica broj 27

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Jakšić 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)	4.492.653,00	4.546.053,00	4.546.053,00
2.	Građevinski objekti	11.020.080,00	10.574.020,00	4.648.637,00
3.	Imovina u pripremi	2.646.158,00	3.991.162,00	6.875.097,00
4.	Druga imovina	133.912,00	97.918,00	150.930,00
	Ukupno	18.292.803,00	19.209.153,00	16.220.717,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Jakšić koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 916.350,00 kn ili 5,0% te koncem 2014. u odnosu na 2013. manja za 2.988.436,00 kn ili 15,6 %.

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Jakšić koncem 2014. iskazana je u iznosu 16.220.717,00 kn. U strukturi dugotrajne imovine nefinancijska imovina u pripremi sudjeluje s 42,4 %, građevinski objekti s 28,7 %, zemljište s 28,0 % i druga imovina s 0,9 %. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju dječjeg vrtića u Jakšiću te izgradnju vodovodne mreže u naseljima Radnovac i Rajsavac. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte, poslovne objekte (zgrada Općine, mrtvačnica u Treštanovcima i ostali poslovni objekti) te ostale građevinske objekte. Vrijednost zemljišta se odnosi na građevinsko zemljište i ostala zemljišta (groblja).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 7.061.216,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnog prostora) ostvareni su u iznosu 7.440,00 kn, što čini 0,1 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

Općina Jakšić je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u ukupnom iznosu 15.500,00 kn. U 2014. ostvareni su prihodi od zakupa jednog poslovnog prostora u iznosu 7.440,00 kn. U navedenom razdoblju Općina nije ostvarivala prihode od upravljanja i raspolaganja drugom imovinom (zemljišta).

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

Tablica broj 28

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	7	7	7
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 069	1 069	1 069
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	-	366 295	366 295

Navedeni podaci su iskazani u analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine Općine. Od sedam navedenih poslovnih prostora Općine, pet poslovnih prostora površine 825 m<sup>2</sup> odnose se na mjesne domove, koji nisu u upotrebi.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima koncem 2014. evidentirana su zemljišta u vrijednosti 4.546.053,00 kn, građevinski objekti u vrijednosti 4.648.637,00 kn te nefinancijska imovina u pripremi 6.875.097,00 kn. Prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 1.684.345,00 kn ili 36,2 %.

Vrijednost dugotrajne imovine u pripremi najvećim dijelom se odnosi na izgradnju dječjeg vrtića u Jakšiću u iznosu 3.318.392,00 kn i izgradnju vodovodne mreže u naseljima Radnovac i Rajsavac u iznosu 3.097.615,00 kn. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte u iznosu 2.461.517,00 kn, poslovne objekte u iznosu 1.684.345,00 kn (zgrada općine, mrtvačnica u Treštanovcima i ostali poslovni objekti) te ostale građevinske objekte u iznosu 502.775,00 kn. Zemljište u vrijednosti 4.546.053,00 kn se odnosi na građevinska zemljišta u iznosu 4.514.942,00 kn i ostala zemljišta (za groblja) u iznosu 31.111,00 kn.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Jakšić kao jedinice lokalne samouprave, imovinu (zemljišta i građevinski objekti) na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Požege te na nekretnine i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Sporazum o preuzimanju nekretnina bivše Općine Požege potpisan je u ožujku 1994. između Požeško-slavonske županije i lokalnih jedinica (Brestovac, Čaglin, Jakšić, Kaptol, Kutjevo, Pleternica, Velika), kojim je utvrđeno da će potpisnici sporazuma preuzeti nekretnine bivše Općine Požege koje su se nalazile unutar granica građevinskih područja naselja u sastavu novoutemeljenih općina i Grada Požege, te prava i obveze iz preuzetih nekretnina. Sporazumom je utvrđeno da su potpisnici suglasni da se uknjiži pravo vlasništva nad navedenim nekretninama u Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Požegi i Uredu za geodetske i katastarske poslove Požege. Uz sporazum o preuzimanju nekretnina nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o nekretninama (katastarske čestice i vrijednosti) koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Požege. Stoga je Općina Jakšić ustrojavala evidencije na način da je fizičkom provjerom na terenu popisala zatečeno stanje te korištenjem metode procjene vrijednosti putem ovlaštenih procjenitelja, cijenama Porezne uprave i na druge načine, procijenila vrijednost nekretnina i unijela ih u svoje poslovne knjige. Postupci se obavljaju prema ustaljenoj praksi i iskazanoj potrebi, jer nije donesen plan i procedure rješavanja imovinsko - pravnog statusa nekretnina, vođenja evidencija i unosa u poslovne knjige.

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

Na nekretninama u vlasništvu Općine nema upisanih hipoteka. Većina nekretnina s kojima raspolaže Općina i za koje ima saznanja upisane su u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine, osim dvije nekretnine koje se nalaze unutar građevinskog područja i u vlasništvu su Republike Hrvatske, za koje je podnesen zahtjev za priznavanje prava vlasništva. Općina je u listopadu 2011. podnijela tadašnjoj Agenciji za upravljanje državnom imovinom zahtjev za priznavanje prava vlasništva na nekretninama (k.č. 1277 k.o. Cerovac) zemljišnoknjižnog opisa pašnjak, površine 20 633 m<sup>2</sup> koji u naravi predstavlja mjesni dom i igralište u Cerovcu te nekretninu (k.č. 1233/3 k.o. Jakšić) zemljišnoknjižnog opisa pašnjak, površine 981 m<sup>2</sup>, a u naravi je dječje igralište uz osnovnu školu u Jakšiću. Do obavljanja revizije (lipanj 2015.) nije zaprimljen odgovor na podneseni zahtjev.

Općina koristi poslovni prostor površine 196,80 m<sup>2</sup> u poslovnoj zgradi (zgrada i dvorište na k.č. 1029/1 k.o. Jakšić) na površini 2 581 m<sup>2</sup>, nekretnini na kojoj je u gruntovnici i katastru upisano vlasništvu Općine Jakšić.

U tijeku je parnični postupak (pokrenut u svibnju 2011.) pokrenut protiv trgovačkog društva koje koristi poslovni prostor u navedenoj zgradi (za koji nema iskazane površine, a nije bio uključen u procjenu vrijednosti kapitala dioničkog društva) radi predaje dijela nekretnine u posjed. Zbog navedenog postupka nije provedena legalizacija i etažiranje poslovne zgrade.

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Imovina za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi od 2012. do 2014. evidentirana je u poslovnim knjigama, a procjenu vrijednosti su obavili ovlašteni procjenitelji. Za dio imovine Općina poduzima aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje 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. Poslovni prostori koji se odnose na mjesne domove, u vlasništvu su Općine, a za koje je u tijeku legalizacija.

Općini Jakšić su u 2009. darovane nekretnine (k.č. 1876/1 i 1876/2 u k.o. Jakšić) u vlasništvu Republike Hrvatske bez naknade, ukupne površine 140 797 m<sup>2</sup> procijenjene vrijednosti u iznosu 4.223.910,00 kn za izgradnju poduzetničke zone na temelju Odluke Povjerenstva za imovinu Vlade Republike Hrvatske od listopada 2009. i zaključenog ugovora o darovanju. Evidentirane su u poslovnim knjigama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Jakšić 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. 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. Za procjenu do sada neevidentirane imovine koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. 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 imovine u poslovne knjige.

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

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

Kupnja zemljišta, prodaja nekretnina te davanje u zakup poslovnog prostora, obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno Općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine.

Za navedene načine raspolaganja nekretninama, od 2012. do 2014., 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. Pojedinačne odluke tijela Općine o kupnji i prodaji pojedinih vrsta imovine objavljuju se u službenim glasnicima i na mrežnim stranicama Općine.

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

Predlaže se regulirati ovlasti, procedure, mjerila i kriterije za davanje u zakup poslovnih prostora te za druge oblike raspolaganja i upravljanja imovinom planirane strateškim dokumentima. Donošenjem navedenih dokumenata Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

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

Koncem 2014. Općina Jakšić ima sedam poslovnih prostora ukupne površine 1 069 m<sup>2</sup>. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorom u ukupnom iznosu 15.500,00 kn, a odnose se na prihode od zakupa jednog poslovnog prostora. Općina u navedenom razdoblju nije imala rashoda za nabavu ili zakup poslovnih prostora, stanova i zemljišta.

Poslovni prostor površine 196,80 m<sup>2</sup> koristi Općina za svoje potrebe, a jedan poslovni prostor površine 47,43 m<sup>2</sup> dan je u zakup privatnom trgovačkom društvu uz ugovorenu zakupninu. Ugovor o zakupu poslovnog prostora je zaključen u studenome 2012. uz mjesečnu zakupninu u iznosu 620,00 kn, na pet godina nakon provedenog javnog natječaja, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Ostalih pet poslovnih prostora površine 825 m<sup>2</sup> se odnosi na mjesne domove koji nisu u upotrebi. Za navedene nekretnine potrebno je poduzeti aktivnosti za stavljanje u funkciju i donijeti posebnu odluku kojom se uređuju uvjeti i način korištenja mjesnih domova.

Tijekom 2011. Općini je Osnovna škola iz Jakšića darovala nekretninu površine 3 425 m<sup>2</sup>, u naravi zgrada stare škole, na temelju zaključenog ugovora iz travnja 2011., koja nije za upotrebu. Nekretnina je evidentirana u poslovnim knjigama Općine te je u zemljišnim knjigama upisano vlasništvo Općine. Za navedenu nekretninu potrebno je utvrditi namjenu te poduzeti aktivnosti za stavljanje u funkciju.

Prema knjigovodstvenim evidencijama Općina je koncem 2014. imala 366 295 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta, od kojeg se na zemljište za gospodarsku zonu (koja nije izgrađena) odnosi 142 863 m<sup>2</sup>.

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

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

Na koncu 2014. Općina Jakšić je imala šest zaposlenika (pet u jedinstvenom upravnom odjelu i jedan dužnosnik). Zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom nisu određeni. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja načelnik Općine.



## Općina Kaptol

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Kaptol kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Požeško-slavonske županije. Površina Općine je 85,49 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 10 naselja s 3 472 stanovnika prema popisu iz 2011. Razvrstana je u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 153/09 i 147/14) i Odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 158/13).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 14.013.379,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 222.495,00 kn ili 1,6 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 9.690.168,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 4.323.211,00 kn.

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

Tablica broj 29

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kaptol 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)	1.274.234,00	1.349.234,00	1.349.234,00
2.	Građevinski objekti	1.139.198,00	1.180.356,00	1.554.351,00
3.	Imovina u pripremi	6.195.090,00	6.259.327,00	6.466.862,00
4.	Druga imovina	536.710,00	466.759,00	319.721,00
	Ukupno	9.145.232,00	9.255.676,00	9.690.168,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Kaptol koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 110.444,00 kn ili 1,2 % te koncem 2014. u odnosu na 2013. za 434.492,00 kn ili 4,7 %. Općina Kaptol za svoje potrebe koristi zgradu škole, koja je izvanbilančno evidentirana u vrijednosti 845.334,00 kn za izvršena ulaganja.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 9.690.168,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. imovina u pripremi sudjeluje sa 66,8 %, građevinski objekti sa 16,0 %, zemljište s 13,9 % i druga imovina s 3,3 %. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju kanalizacije u naseljima Općine i gospodarske zone. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, poslovne objekte i ostale građevinske objekte, a vrijednost zemljišta na građevinsko zemljište, poljoprivredno i ostala zemljišta.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 4.305.931,00 kn. Od 2012. do 2014. Općina nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem.

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

Tablica broj 30

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	7	7	7
2.	Površina poslovnih prostora u m <sup>2</sup>	1 909	1 909	1 909
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	1	1
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	42	42	42
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	26 814	26 814	26 814

Navedeni podaci su iskazani u analitičkoj evidenciji dugotrajne imovine Općine. Za obavljanje poslova iz djelokruga lokalnih jedinica Općina koristi zgradu osnovne škole u Kaptolu koju je dobila na korištenje bez naknade, a evidentirana je izvanbilančno.

### Nalaz i preporuke

#### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Kaptol na koncu 2014. je evidentirano zemljište u iznosu 1.349.234,00, građevinski objekti u iznosu 1.554.351,00 kn te imovina u pripremi u iznosu 6.466.862,00 kn. Prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 415.187,00 kn ili 26,7 %.

Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte u iznosu 222.963,00 kn ili 14,3 %, poslovne objekte u iznosu 415.187,00 kn ili 26,7 % te na druge građevinske objekte (javna rasvjeta, autobusna stajališta, kotlovnica, spomenici) u iznosu 916.201,00 kn ili 59,0 %. Vrijednost zemljišta se odnosi na građevinsko zemljište u iznosu 103.553,00 kn, poljoprivredno zemljište u iznosu 27.823,00 kn i ostala zemljišta (grobља) u iznosu 1.217.857,00 kn.

Imovina u pripremi je evidentirana u iznosu 6.466.862,00 kn, a odnosi se na izgradnju komunalnih vodnih građevina (kanalizacije) u naseljima Općine u vrijednosti 6.376.376,00 kn te gospodarske zone i ostalih građevinskih objekata u vrijednosti 90.486,00 kn. Izgradnja kanalizacije je u tijeku (listopad 2015.), a po okončanju svih radova i stavljanja u upotrebu, vlasništvo komunalnih vodnih građevina se prenosi na javnog isporučitelja vodnih usluga, prema odredbama Zakona o vodama.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Kaptol kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Požega te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Sporazum o preuzimanju nekretnina bivše Općine Požega potpisan je dana 30. ožujka 1994. između Požeško-slavonske županije i lokalnih jedinica (Brestovac, Čaglin, Jakšić, Kaptol, Kutjevo, Pleternica, Velika), kojim je utvrđeno da će potpisnici sporazuma preuzeti nekretnine bivše Općine Požega koje su se nalazile unutar granica građevinskih područja naselja u sastavu novoutemeljenih općina i Grada Požege, te prava i obveze iz preuzetih nekretnina. Sporazumom je utvrđeno da su potpisnici suglasni da se uknjiži pravo vlasništva nad navedenim nekretninama u Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Požegi i Uredu za geodetske i katastarske poslove Požega. Uz sporazum o preuzimanju nekretnina nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o nekretninama (katastarske čestice i vrijednosti) koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Požega. Stoga je Općina Kaptol ustrojavala evidencije na način da je fizičkom provjerom na terenu popisala zatečeno stanje, te korištenjem metode procjene vrijednosti putem ovlaštenih procjenitelja, cijenama Porezne uprave i na druge načine, procijenila vrijednost nekretnina i unijela ih u svoje poslovne knjige. Postupci se obavljaju prema ustaljenoj praksi i iskazanoj potrebi, jer nije donesen plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine, vođenja evidencija i evidentiranja u poslovne knjige.

Na nekretninama u vlasništvu Općine nema upisanih hipoteka. Izvanbilančno je evidentirana zgrada Općine u vrijednosti 845.334,00 kn, dobivena na korištenje bez naknade od Osnovne škole Vilima Korajca iz Kaptola, koja je vlasnik zgrade. Ugovor o zakupu je zaključen u 2004. Općina Kaptol je u travnju 2015. uputila zamolbu Osnovnoj školi za darovanje nekretnine koju koristi, a Osnovna škola je u svibnju 2015. predala zahtjev Požeško-slavonskoj županiji (osnivaču) za prethodnu suglasnost za darovanje nekretnine.

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

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

Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama te nisu utvrđene razlike između popisanog i knjigovodstvenog stanja imovine. Za dio imovine (zemljišta) nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi. Općina poduzima aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te za evidentiranje imovine u poslovnim knjigama. Poslovni prostori u vlasništvu Općine su u fazi legalizacije. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Kaptol 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. 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. Za procjenu do sada neevidentirane imovine koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

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

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

Općina je od 2012. do 2014. davala na korištenje poslovne prostore (mjesne domove) mjesnim odborima, dobrovoljnim vatrogasnim društvima i stanovništvu sa svog područja bez naknade (prigodno na jedan dan za potrebe privatnih okupljanja). Općina nije donijela odluku kojim bi uredila uvjete i način korištenja mjesnih domova.

Također, bez naknade je dan na korištenje jedan stan površine 42 m<sup>2</sup> (koji se koristi kao poslovni prostor) Lokalnoj akcijskoj grupi Papuk-Krndija (čiji je osnivač jednim dijelom i Općina Kaptol), na temelju odluke općinskog vijeća i zaključenog ugovora o zakupu. Općina nije donijela odluku kojom se regulira davanje na korištenje nekretnina bez naknade.

Kupnja zemljišta, prodaja nekretnina te davanje u zakup poslovnog prostora, obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine. Za navedene načine raspolaganja nekretninama, od 2012. do 2014., nisu internim aktom utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup i bez naknade te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

Općinsko vijeće je tijekom 2015. donijelo Odluku o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kaptol te Odluku o početnom iznosu zakupnine za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine. Odlukom o zakupu poslovnih prostora uređen je postupak davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Kaptol, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, ugovor o zakupu i druga pitanja u vezi sa zakupom poslovnih prostora.

Interni akti su objavljeni u Službenom glasniku i na mrežnim stranicama Općine.

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Kaptol, 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 načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina, te uvjete, mjerila i kriterije korištenja mjesnih domova i dodjele na korištenje nekretnina bez naknade.

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

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

Općina Kaptol je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora (mjesnih domova) površine 1 909 m<sup>2</sup>, jednim stanom površine 42 m<sup>2</sup> te 26 814 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem od 2012. do 2014. nisu ostvareni. U navedenom razdoblju ostvareni su rashodi u iznosu 75.000,00 kn za kupnju zemljišta površine 3 618 m<sup>2</sup> (u naravi oranica) za parkiralište uz mjesno groblje.

Poslovni prostori se odnose na zgrade mjesnih domova koje su dane bez naknade na korištenje mjesnim odborima (četiri zgrade), dobrovoljnim vatrogasnim društvima (tri zgrade) te povremeno stanovništvu za potrebe privatnih okupljanja i druge namjene. Općina nije donijela odluku kojim bi uredila uvjete i način korištenja mjesnih domova.

Općina Kaptol raspolaže s jednim stambenim prostorom površine 42 m<sup>2</sup> koji se koristi kao poslovni prostor te je temeljem Odluke općinskog vijeća i zaključenog Ugovora o zakupu, dan na korištenje Lokalnoj akcijskoj grupi Papuk-Krndija (čiji je osnivač Općina Kaptol i druge jedinice lokalne samouprave s područja Požeško-slavonske županije) bez plaćanja naknade odnosno zakupnine i provedenog natječaja. Prema odredbi članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, propisano je da se ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa 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 je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodala 7/8 dijela nekretnine u vlasništvu Općine (ukupne površine 3 569 m<sup>2</sup>, u naravi kuća, dvorište i oranica) u naselju Ramanovci. Prema obrazloženju Općine, kao razlog prodaje navode da u navedenom naselju posjeduju jednu nekretninu za potrebe mjesne samouprave te im druga nije bila potrebna. Procjenu vrijednosti nekretnine, na temelju koje je određena početna cijena, obavio je stalni sudski vještak i procjenitelj. Ugovor o prodaji nekretnine zaključen je u kolovozu 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 73.000,00 kn. Prihod od prodaje navedenog dijela nekretnine ostvaren je u 2015.

Prema knjigovodstvenim evidencijama, Općina je koncem 2014. imala 26 814 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta u vrijednosti 103.553,00 kn.

Općina je u 2012. kupila zemljište površine 3 618 m<sup>2</sup> (u naravi oranica) u vrijednosti 75.000,00 kn za parkiralište uz mjesno groblje. Općini je zemljište ponuđeno na kupnju, što je prihvaćeno odlukom općinskog vijeća, u skladu s odredbama Statuta Općine. U zemljišnim knjigama je evidentirano vlasništvo Općine, a u poslovnim knjigama zemljište se vodi u okviru ostalog zemljišta (za groblja). Do obavljanja revizije (listopad 2015.) zemljište nije stavljeno u funkciju.

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**

Na koncu 2014. Općina Kaptol je imala osam zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu, tri u vlastitom komunalnom pogonu i dva dužnosnika), te četiri zaposlenika na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Zaposlenici za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja imovinom nisu određeni. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja načelnik Općine.

## Općina Velika

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i Općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Velika kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Požeško-slavonske županije. Površina Općine je 154,88 km<sup>2</sup>, a obuhvaća 24 naselja s 5 607 stanovnika. Razvrstana je u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave čija je vrijednost indeksa razvijenosti između 50,0 % i 75,0 % prosjeka Republike Hrvatske prema odredbama Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine 153/09 i 147/14) i Odluke o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine 158/13).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 52.810.915,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 12.747.947 kn ili 19,4 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.559.533,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 41.251.382,00 kn.

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

Tablica broj 31

### Vrijednost nefinancijske imovine Općine Velika 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)	1.499.414,00	1.494.914,00	1.515.773,00
2.	Građevinski objekti	7.339.165,00	7.821.371,00	7.212.907,00
3.	Imovina u pripremi	13.276.983,00	13.492.560,00	2.441.342,00
4.	Druga imovina	526.650,00	514.245,00	389.511,00
	Ukupno	22.642.212,00	23.323.090,00	11.559.533,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Velika koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 680.878,00 kn ili 3,0 % te koncem 2014. u odnosu na 2013. manja za 11.763.557,00 kn ili 50,4 %. Znatno smanjenje nefinancijske imovine u 2014. u odnosu na 2013. odnosi se na prijenos komunalnih vodnih građevina (kolektor i kanalizacija) u vrijednosti 11.051.218,00 kn trgovačkom društvu za javnu vodoopskrbu i odvodnju.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 11.559.533,00, kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 62,4 %, imovina u pripremi s 21,1 %, prirodna bogatstva (zemljište) s 13,1 % i druga imovina s 3,4 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte (ceste), ostale građevinske objekte (energetski i komunalni vodovi i drugi nespomenuti građevinski objekti), poslovne objekte (uredski objekti, zgrada osnovne škole u Biškupcima, mjesni domovi) te na stambene objekte. Vrijednost imovine u pripremi odnosi se na izgradnju novog dječjeg vrtića u Velikoj, a vrijednost zemljišta na građevinsko zemljište, poljoprivredno i ostala zemljišta.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 16.019.852,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora te prodaje stana) ostvareni su u iznosu 114.629,00 kn, što čini 0,7 % ukupno ostvarenih prihoda.



U tablici broj 32 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima Općine Velika za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 32

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	63.766,00	87.837,00	59.800,00
2.	Prodaja stana	1.486,00	1.486,00	54.829,00
	Ukupno	65.252,00	89.323,00	114.629,00

Općina Velika je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora i od prodaje stanova u ukupnom iznosu 269.204,00 kn. Koncem 2014. ostvareni su ukupni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 114.629,00 kn, a odnose se na prihode od zakupa poslovnih prostora 59.800,00 kn te prihode od prodaje stana 54.829,00 kn.

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

Tablica broj 33

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta 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 <sup>2</sup>	3 570	3 570	3 570
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	6	6	7
2.	Površina stanova u m <sup>2</sup>	764	764	962
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	27 371	27 371	28 091

Navedeni podaci su iskazani u analitičkoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine Općine. Koncem 2014. Općina Velika upravlja i raspolaže sa sedam stanova površine 962 m<sup>2</sup> koji nisu u upotrebi.

## Nalaz i preporuke

### - Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima za 2014. evidentirana su zemljišta u vrijednosti 1.515.773,00 kn, građevinski objekti u vrijednosti 7.212.907,00 kn, nefinancijska imovina u pripremi u vrijednosti 2.441.342,00 kn te druga imovina (postrojenja i oprema, prijevozna sredstva) u vrijednosti 389.511,00 kn. Prema analitičkim knjigovodstvenim evidencijama dugotrajne nefinancijske imovine, od ukupne vrijednosti građevinskih objekata, na sadašnju vrijednost poslovnih objekata se odnosi 655.545,00 kn ili 9,1%.

Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na infrastrukturne objekte (ceste) u iznosu 4.009.320,00 kn, ostale građevinske objekte u iznosu 2.431.386,00 kn (energetski i komunalni vodovi, objekti na groblju, tržnica, igrališta), poslovne objekte 655.545,00 kn (uredski objekti, zgrada osnovne škole u Biškupcima, mjesni domovi), te stambene objekte u iznosu 116.656,00 kn. Nefinancijska imovina u pripremi se odnosi na izgradnju novog dječjeg vrtića u Velikoj u iznosu 2.441.342,00 kn koji se gradi na darovanom zemljištu od osnovne škole iz Velike. Zemljišta u vrijednosti 1.515.773,00 kn se odnose na poljoprivredno zemljište u iznosu 940.316,00 kn, građevinsko zemljište u iznosu 160.206,00 kn te na ostala zemljišta u iznosu 415.251,00 kn.

Vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Velika kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije odnosno podjele imovine bivše Općine Požega te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Sporazum o preuzimanju nekretnina bivše Općine Požega potpisan je dana 30. ožujka 1994. između Požeško-slavonske županije i lokalnih jedinica (Brestovac, Čaglin, Jakšić, Kaptol, Kutjevo, Pleternica, Velika), kojim je utvrđeno da će potpisnici sporazuma preuzeti nekretnine bivše Općine Požega koje su se nalazile unutar granica građevinskih područja naselja u sastavu novoutemeljenih Općina i Grada Požege, te prava i obveze iz preuzetih nekretnina. Sporazumom je utvrđeno da su potpisnici suglasni da se uknjiži pravo vlasništva nad navedenim nekretninama u Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Požegi i Uredu za geodetske i katastarske poslove Požega. Uz sporazum o preuzimanju nekretnina nije priložena početna bilanca, odnosno podaci o nekretninama (katastarske čestice i vrijednosti) koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše Općine Požega. Stoga je Općina Velika ustrojavala evidencije na način da je fizičkom provjerom na terenu popisala zatečeno stanje, te korištenjem metode procjene vrijednosti putem ovlaštenih procjenitelja, cijenama Porezne uprave i na druge načine, procijenila vrijednost nekretnina i unijela ih u svoje poslovne knjige. Postupci se obavljaju prema ustaljenoj praksi i iskazanoj potrebi, jer nije donesen plan i procedure rješavanja imovinsko-pravnih odnose za nekretnine, vođenja evidencija i evidentiranja u poslovne knjige.

Na nekretninama u vlasništvu Općine nema upisanih hipoteka, niti se vode sudski sporovi za vlasništvo nekretnina. Tijekom 2012. je brisana hipoteka s nekretnina u vlasništvu Općine Velika, koja je bila upisana u protuvrijednosti 1.100.000 EUR.

Općina je Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom podnijela tri zahtjeva za darovanjem nekretnina koje se nalaze u vlasništvu Republike Hrvatske. Od toga su u 2011. upućeni zahtjevi za darovanjem zemljišta za odlagalište otpada (naselje Radovanci) i za razvoj turizma (skijaška staza Nevoljaš), a u 2014. za izgradnju industrijske zone. Do obavljanja revizije (lipanj 2015.) postupci su u tijeku zbog dopune tražene dokumentacije.

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

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

U poslovnim knjigama su evidentirani stambeni objekti, zemljišta, ceste i groblja te poslovni prostori (mjesni domovi). Većina nekretnina s kojima raspolaže Općina upisane su u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Općine. Za dio imovine (zemljišta, ceste) Općina poduzima aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovnim knjigama. Poslovni prostori u vlasništvu Općine su u fazi legalizacije. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Velika 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. Za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i evidentiranje u poslovne knjige. Za procjenu do sada neevidentirane imovine koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini odnosno resursima s kojima Općina raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unapređenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

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

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

Kupnja zemljišta, prodaja nekretnina te davanje u zakup poslovnog prostora, obavljano je na temelju pojedinačnih odluka načelnika odnosno općinskog vijeća u skladu s odredbama Statuta Općine. Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine je donesena 1996. kojom je određen postupak, uvjeti i način stjecanja i raspolaganja (prodaja, pravo građenja, služnosti) nekretninama te davanje u zakup, zalaganje, ugovaranje ortaštva i darovanje nekretnina.

Detaljnije je uređeno gospodarenje građevinskim zemljištem i utvrđene su početne prodajne cijene zemljišta. Za druge nekretnine (osim građevinskog zemljišta) nisu utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

Davanje u zakup i gospodarenje poslovnim prostorom mjesnog doma u Velikoj (upisano vlasništvo Dobrovoljnog vatrogasnog društva Velika) je regulirano Odlukom općinskog vijeća koja je donesena u prosincu 1999.

Odlukom su utvrđeni uvjeti i kriteriji davanja u zakup, visina zakupnine i drugi odnosi u vezi sa zakupninom, korištenje poslovnog i garažnog prostora te gospodarenje mjesnim domom u Velikoj.

Općina ima u vlasništvu šest mjesnih domova površine 1 459 m<sup>2</sup>, koje koriste mjesni odbori za rad mjesne samouprave, a daju se i na povremeno korištenje bez naknade lokalnom stanovništvu (prigodno za potrebe privatnih okupljanja). Odluka kojom se uređuju uvjeti i način povremenog korištenja prostorija mjesnih domova nije donesena.

Interni akti su objavljeni na mrežnim stranicama Općine Velika i u Službenom glasniku, a do vremena obavljanja revizije nije izvršeno usklađenje internih akata.

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 Velika, 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 detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja svom imovinom uključujući i načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina te uvjete, mjerila i kriterije korištenja mjesnih domova. Donošenjem navedenih dokumenata Općina bi trebala utvrditi jednaka pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju imovinom uvažavajući propisana načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (načelo jednakosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti) i dugoročne strateške ciljeve u gospodarenju i upravljanju imovinom koji se odnose na očuvanje imovine te organizaciju učinkovitog i transparentnog korištenja imovine s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

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

Koncem 2014. Općina Velika ima jedanaest poslovnih prostora površine 3 570 m<sup>2</sup>, sedam stanova površine 962 m<sup>2</sup> i 28 091 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Općina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine. Općina Velika je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 211.403,00 kn te od prodaje stana u iznosu 57.801,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu zemljišta u iznosu 7.300,00 kn te za zakup zemljišta u iznosu 15.371,03 kn.

Općina koristi sedam poslovnih prostora površine 2 265 m<sup>2</sup>, od kojih se 806 m<sup>2</sup> odnosi na prostor za potrebe Općine i šest mjesnih domova površine 1 459 m<sup>2</sup>. Dva su poslovna prostora površine 446 m<sup>2</sup> dana na korištenje udrugama (lokalnim nogometnim klubovima) bez plaćanja zakupnine, a dva su prostora površine 859 m<sup>2</sup> dana u zakup s ugovorenim zakupninom.

Nogometni klubovi (iz Trenkova i Biškupaca) koriste dva poslovna prostora duže od 30 godina i podmiruju režijske troškove. U 2015. je na temelju Odluke načelnika zaključen Ugovor s lokalnim nogometnim klubom iz Trenkova o davanju na korištenje poslovnog prostora (javne sportske građevine) bez naknade na rok od pet godina. S drugim nogometnim klubom Općina nije zaključila ugovor, kojim bi se ugovorila međusobna prava i obveze.

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

Općina je dala u zakup dva poslovna prostora s ugovorenim zakupninom, u skladu s odredbama Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora i Odluke o načinu i uvjetima davanja u zakup i gospodarenje poslovnim prostorom. Jedan poslovni prostor veličine 76 m<sup>2</sup> je do konca 2014. bio dijelom u društvenom vlasništvu i nije evidentiran u poslovnim knjigama Općine, a dan je u zakup uz mjesečnu zakupninu u iznosu 2.100,00 kn. Od početka 2015. Općina više ne raspolaže s navedenim poslovnim prostorom (zbog prodaje). Drugi poslovni prostor veličine 783 m<sup>2</sup> koji se nalazi u zgradi mjesnog doma u Velikoj, iznajmljuje se za održavanje različitih manifestacija uz ugovorenu zakupninu na temelju donesene odluke o zakupu. Odlukom iz prosinca 1999. su utvrđeni uvjeti i kriteriji davanja u zakup, visina zakupnine i drugi odnosi u vezi sa zakupninom za korištenje poslovnog i garažnog prostora u mjesnom domu u Velikoj. Za ostalih šest zgrada mjesnih domova koje su dane na korištenje mjesnim odborima, a čije se prostorije daju na korištenje bez naknade lokalnom stanovništvu za potrebe privatnih okupljanja, Općina nije donijela posebnu odluku kojim bi uredila uvjete i način korištenja.

Koncem 2014. Općina raspolaže sa sedam stanova površine 962 m<sup>2</sup> koji nisu u upotrebi. Za navedene nekretnine potrebno je utvrditi namjenu te poduzeti aktivnosti za stavljanje u funkciju. Tijekom 2014. Općini je osnovna škola iz Brestovca darovala nekretninu (kuća i zemljište na k.č. 232 u k.o. Oljasi) na temelju zaključenog ugovora o darovanju. Darovana imovina je evidentirana u poslovnim knjigama koncem 2014. u vrijednosti 101.328,00 kn, na temelju procjene ovlaštenoga procjenitelja, a predviđena je kao prostor za potrebe mjesne samouprave (mjesni dom). U zemljišnim knjigama na navedenoj nekretnini je upisano vlasništvo Općine, a do rujna 2015. nije stavljena u funkciju.

Prema knjigovodstvenim evidencijama Općina je koncem 2014. imala 28 091 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta koje nije klasificirano prema uporabnim kategorijama (namjeni).

Općina ima zaključen Ugovor na tri godine o zakupu zemljišta (kao zakupac) koje koristi za potrebe održavanja kulturnih i sličnih manifestacija, uz plaćanje kvartalne zakupnine u iznosu 1.262,00 kn.

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

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

Na koncu 2014. Općina Velika je imala sedam zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu i jedan dužnosnik) te četiri zaposlenika na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa). Poslove vezane uz nekretnine obavljaju zaposlenici Općine prema nalogu načelnika (sudjeluju u rješavanju i vođenju imovinsko-pravnih poslova, vode evidenciju o imovini, o poslovnim prostorima i javnim površinama). Statutom Općine je propisano da poslove na upravljanju i raspolaganju imovinom obavlja načelnik Općine.

## OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama na području Požeško-slavonske 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 Požeško-slavonske županije djelomično učinkovito. Sustavne aktivnosti na sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama te evidentiranju u poslovnim knjigama provode Grad Pakrac, Grad Pleternica i Grad Požega.

Državni ured za reviziju je lokalnim jedinicama na području Požeško-slavonske županije dao sljedeće preporuke za povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama:

- Obaviti popis imovine i obveza i utvrditi stvarno stanje imovine kojom lokalna jedinica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te 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 u poslovnim knjigama te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Za procjenu do sada neevidentirane imovine koristiti metode procjene utvrđene Uputom o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.
- Ustrojiti analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine koji osim podataka o vrsti, količini i vrijednosti, sadrži i podatke propisane za registar državne imovine kako bi se osigurali cjeloviti podaci o imovini te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U registru imovine osigurati podatke i informacije propisane Uredbom o registru državne imovine te povezati registar imovine s knjigovodstvenim evidencijama.
- 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.
- Donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom.



Donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom s kratkoročnim ciljevima i smjernicama upravljanja imovinom te interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom uključujući načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina odnosno načina utvrđivanja cijena pri kupnji odnosno stjecanju nekretnina. Propisati način izvještavanja o upravljanju i raspolaganju nekretninama odnosno o ostvarenju strategije i plana upravljanja.

- Nabavu, prodaju, zakup odnosno najam i druge oblike raspolaganja nekretninama obavljati na propisan način. Utvrditi namjenu nekretnina s kojima lokalna jedinica upravlja i raspolaže i ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.
- 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.
- U skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, kod stjecanja nekretnina obaviti analizu kojom bi se utvrdila ekonomska opravdanost izabranog oblika stjecanja nekretnine. Utvrditi mogu li se djelatnosti zbog kojih se 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).
- Poduzeti aktivnosti za prijenos komunalnih vodnih građevina lokalne jedinice na javnog isporučitelja vodne usluge, u skladu s odredbama Zakona o vodama.
- Dopuniti interne akte o upravljanju i raspolaganju nekretninama odnosno donijeti pisane procedure kojima je potrebno utvrditi poslove upravljanja i raspolaganja imovinom te ovlasti i nadležnosti zaposlenika kako bi se unaprijedilo obavljanje i kontrola poslova upravljanja i raspolaganja imovinom. Unutarnjim revizijama obuhvatiti aktivnosti vezane uz područja upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Državni ured za reviziju je mišljenja da bi provedba navedenih preporuka pridonijela otklanjanju utvrđenih slabosti i propusta te utjecala na povećanje učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama.

## OČITOVANJA LOKALNIH JEDINICA

*Lokalne jedinice na području Požeško-slavonske 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.*

*Požeško-slavonska županija, Grad Lipik i Općina Čaglin navode da će obaviti popis cjelokupne imovine, uskladiti podatke o nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru te obaviti procjenu do sada neevidentirane imovine i evidentirati je u poslovnim knjigama, a Grad Kutjevo navodi da je započeo s pripremama za evidentiranje svih nekretnina. Požeško-slavonska županija, Grad Lipik, Grad Požega i Općina Čaglin navode da će donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, a Općina Čaglin i interne akte kojima će regulirati zakup, najam, kupnju, prodaju te davanje na korištenje nekretnina. Grad Požega navodi da je u prosincu 2015. donesen Pravilnik o upravljanju, davanju u povremeni zakup i korištenju društvenih domova Grada Požege, kojim su uređena prava i obveze u vezi upravljanja, davanja u povremeni zakup i na korištenje prostora, opreme i uređaja koji se u njima nalaze te visina zakupnine, zasnivanje i prestanak zakupa kao i obveze zakupodavca i zakupnika.*

*Grad Lipik i Općina Čaglin navode da će ustrojiti registar imovine. Grad Požega navodi da je do sada izradio vlastitu aplikaciju za pregled nekretnina, koja sadrži podatke o broju katastarske čestice, katastarskoj općini, vlasničkom omjeru, broju zemljišno-knjižnog uloška, površini, kulturi, titularu vlasništva, posjedniku, broju posjedovnog lista, podatku o zabilježbi spora ili drugoj zabilježbi, prostorno-planskoj namjeni, podacima o izgrađenosti nekretnine i druge podatke te nastavlja s razvojem uspostavljenog Registra nekretnina, u koji će integrirati i novoustrojenu jedinstvenu bazu nerazvrstanih cesta. Također, navodi da je osnovano Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina za područje Grada Požege u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Općina Kaptol navodi da će započeti s provedbom preporuka i ukazuje na problem nedostatka financijskih sredstava potrebnih za ulaganja u programe za upravljanje nekretninama i ljudske resurse.*

*Požeško-slavonska županija, Grad Požega i Općina Čaglin navode da će davati poslovne prostore u zakup te zaključivati ugovore o zakupu odnosno korištenju u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i aktima lokalne jedinice. Općina Čaglin također navodi da će zaključiti ugovor i s korisnikom nekretnine za socijalne potrebe. Grad Lipik i Grad Požega navode da će 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. Općina Kaptol navodi da je provela javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora (stan) te zaključila ugovor o zakupu s ugovorenim zakupninom. Grad Lipik će prije uzimanja u zakup nekretnina za obavljanje određenih aktivnosti napraviti analizu ekonomske opravdanosti izabranog oblika stjecanja nekretnine, a Grad Požega da će za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj dinamici.*

*Požeško-slavonska županija i Grad Požega navode da će unutarnjim revizijama obuhvatiti aktivnosti vezane uz područja upravljanja i raspolaganja nekretninama.*

## Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama  
na području Požeško-slavonske 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.	Požeško-slavonska županija	78 034	39	0	4	32	75
2.	Grad Kutjevo	6 247	7	4	1	0	12
3.	Grad Lipik	6 170	14	8	1	13	36
4.	Grad Pakrac	8 460	16	6	3	8	33
5.	Grad Pleternica	11 323	6	0	2	6	14
6.	Grad Požega	26 248	37	0	2	44	83
7.	Općina Brestovac	3 726	3	3	1	0	7
8.	Općina Čaglin	2 723	3	0	1	0	4
9.	Općina Jakšić	4 058	5	0	1	0	6
10.	Općina Kaptol	3 472	3	3	2	4	12
11.	Općina Velika	5 607	6	0	1	4	11
UKUPNO			139	24	19	111	293

\* 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 Požeško-slavonske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici poslovnih prostora												Poslovni prostori izvan upotrebe	
		Lokalne jedinice		Trgovačka društva i proračunski korisnici lokalnih jedinica		Tijela i proračunski korisnici državnog proračuna		Korisnici s ugovorenim zakupinom		Korisnici bez ugovorene zakupnine		Bespravno korištenje			
		broj	m <sup>2</sup>	broj	m <sup>2</sup>	broj	m <sup>2</sup>	broj	m <sup>2</sup>	broj	m <sup>2</sup>	broj	m <sup>2</sup>	broj	m <sup>2</sup>
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Požeško-slavonska županija	3	2 069	5	1 035	1	174	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Kutjevo	14	-	1	-	0	0	0	0	4	-	0	0	0	0
3.	Grad Lipik	14	4 501	4	266	14	693	6	164	4	177	0	0	5	140
4.	Grad Pakrac	11	2 525	3	4 420	12	994	1	118	5	628	0	0	0	0
5.	Grad Pleternica	6	21 314	2	231	0	0	3	165	0	0	0	0	0	0
6.	Grad Požega	2	1 045	15	10 999	8	5 911	34	635	27	10 931	0	0	11	300
7.	Općina Brestovac	15	2 323	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1 327
8.	Općina Čaglin	1	191	0	0	1	9	0	0	0	0	0	0	0	0
9.	Općina Jakšić	1	197	0	0	0	0	1	47	0	0	0	0	5	825
10.	Općina Kaptol	7	1 909	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.	Općina Velika	7	2 265	0	0	0	0	2	859	2	446	0	0	0	0
	UKUPNO	81	38 339	30	16 951	36	7 781	47	1 988	42	12 182	0	0	24	2 592

## Prilog 3

Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim  
jedinicama na području Požeško-slavonske županije na dan 31. prosinca 2014.

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici stanova								Stanovi izvan upotrebe	
		Zaštićeni najmoprimci		Najam za službene potrebe		Najam po tržišnim uvjetima		Bespravno korištenje			
		broj	m <sup>2</sup>	broj	m <sup>2</sup>	broj	m <sup>2</sup>	broj	m <sup>2</sup>	broj	m <sup>2</sup>
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Požeško-slavonska županija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Kutjevo	1	41	0	0	0	0	0	0	0	0
3.	Grad Lipik	1	74	0	0	11	512	0	0	4	905
4.	Grad Pakrac	38	1 852	8	505	6	398	0	0	0	0
5.	Grad Pleternica	19	764	0	0	0	0	0	0	1	63
6.	Grad Požega	15	745	8	295	35	1 657	3	99	8	276
7.	Općina Brestovac	6	350	0	0	0	0	0	0	3	352
8.	Općina Čaglin	2	121	1	791	1	78	0	0	4	897
9.	Općina Jakšić	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Općina Kaptol	0	0	1	42	0	0	0	0	0	0
11.	Općina Velika	0	0	0	0	0	0	0	0	7	962
	UKUPNO	82	3 947	18	1 633	53	2 645	3	99	27	3 455