



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Virovitica

IZVJEŠĆE O OBAVLJENOJ REVIZIJI

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU VIROVITIČKO-PODRAVSKE ŽUPANIJE

Virovitica, siječanj 2016.

SADRŽAJ

stranica

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE	2
METODE REVIZIJE	2
KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI	3
UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA	3
Virovitičko-podravska županija	9
Grad Orahovica	17
Grad Slatina	25
Grad Virovitica	32
Općina Crnac	42
Općina Čačinci	49
Općina Čađavica	57
Općina Gradina	63
Općina Lukač	71
Općina Mikleuš	78
Općina Nova Bukovica	85
Općina Pitomača	92
Općina Sopje	100
Općina Suhopolje	105
Općina Špišić Bukovica	112
Općina Voćin	119
Općina Zdenci	126
OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	133
OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA	135
Prilog 1: Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama na području Virovitičko-podravske županije	
Prilog 2: Broj i površina poslovnih prostora prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Virovitičko-podravske županije na dan 31. prosinca 2014.	
Prilog 3: Broj i površina stanova prema korisnicima, po lokalnim jedinicama na području Virovitičko-podravske županije na dan 31. prosinca 2014.	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNI URED ZA REVIZIJU
Područni ured Virovitica

KLASA: 041-01/15-10/21
URBROJ: 613-12-16-60

Virovitica, 11. siječnja 2016.

IZVJEŠĆE
O OBAVLJENOJ REVIZIJI UČINKOVITOSTI
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE
NA PODRUČJU VIROVITIČKO-PODRAVSKE 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 Virovitičko-podravske županije.

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

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

PREDMET I CILJEVI REVIZIJE

Predmet revizije je upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (dalje u tekstu: lokalne jedinice) na području Virovitičko-podravske 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, tri grada i 13 općina) Virovitičko-podravske županije, utvrđene odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13 i 45/13).

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

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

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

METODE REVIZIJE

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

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

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

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

KRITERIJI ZA OCJENU UČINKOVITOSTI

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

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

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

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

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

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podaci o nekretninama i drugoj nefinancijskoj imovini

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine lokalnih jedinica Virovitičko-podravske županije na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 1.469.925.624,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 86.102.885,00 kn ili 6,2 %. Ukupna imovina odnosi se na nefinancijsku imovinu u vrijednosti 1.085.838.538,00 kn i financijsku imovinu u vrijednosti 384.087.086,00 kn.

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

Tablica broj 1

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na području Virovitičko-podravske 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)	89.609.365,00	86.011.408,00	92.387.120,00
2.	Građevinski objekti	831.449.729,00	845.995.857,00	870.810.251,00
3.	Imovina u pripremi	39.770.824,00	76.339.549,00	98.419.579,00
4.	Druga imovina	28.890.736,00	36.582.268,00	24.221.588,00
	Ukupno	989.720.654,00	1.038.311.182,00	1.085.838.538,00

Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica Virovitičko-podravske županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 48.590.528,00 kn ili 4,9 %, a koncem 2014. za 47.527.356,00 kn ili 4,6 % u odnosu na 2013.

U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju sa 80,2 %, zemljište sa 8,5 %, nefinancijska imovina u pripremi s 9,1 % i druga imovina s 2,2 %. U okviru građevinskih objekata, vrijednosno značajnija imovina se odnosi na poslovne, infrastrukturne i druge građevinske objekte.

Vrijednosno značajnija imovina u pripremi iskazana je u financijskim izvještajima Virovitičko-podravske županije u iznosu 58.158.525,00 kn, a najvećim dijelom se odnosi na izgradnju sustava navodnjavanja te izgradnju poduzetničkih inkubatora i područnih osnovnih škola. U okviru druge imovine najvećim dijelom iskazana je vrijednost postrojenja i opreme.

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

Tablica broj 2

Vrijednost nefinancijske imovine po lokalnim jedinicama na području Virovitičko-podravske 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.	Virovitičko-podravska županija	87.103.634,00	117.416.157,00	134,8	138.195.877,00	117,7
2.	Grad Orahovica	69.767.687,00	90.903.392,00	130,3	90.435.311,00	99,5
3.	Grad Slatina	120.313.659,00	115.655.167,00	96,1	114.379.682,00	98,9
4.	Grad Virovitica	505.403.330,00	489.677.577,00	96,9	486.211.183,00	99,3
5.	Općina Crnac	9.577.335,00	8.868.230,00	92,6	8.775.374,00	99,0
6.	Općina Čačinci	22.265.726,00	22.381.632,00	100,5	33.301.792,00	148,8
7.	Općina Čađavica	10.372.896,00	10.898.122,00	105,1	14.703.495,00	134,9
8.	Općina Gradina	15.712.306,00	17.719.399,00	112,8	17.710.131,00	99,9
9.	Općina Lukač	10.991.242,00	14.239.565,00	129,6	11.558.991,00	81,2
10.	Općina Mikleuš	11.642.739,00	11.820.674,00	101,5	11.919.581,00	100,8
11.	Općina Nova Bukovica	7.201.591,00	8.064.038,00	112,0	16.877.140,00	209,3
12.	Općina Pitomača	37.629.752,00	48.180.586,00	128,0	48.602.811,00	100,9
13.	Općina Sopje	5.411.202,00	4.117.118,00	76,1	6.316.207,00	153,4
14.	Općina Suhopolje	30.298.089,00	27.242.529,00	89,9	36.166.611,00	132,8
15.	Općina Špišić Bukovica	11.939.159,00	16.865.569,00	141,3	12.901.391,00	76,5
16.	Općina Voćin	15.660.627,00	15.562.203,00	99,4	18.332.784,00	117,8
17.	Općina Zdenci	18.429.680,00	18.699.224,00	101,5	19.450.177,00	104,0
	Ukupno	989.720.654,00	1.038.311.182,00	104,9	1.085.838.538,00	104,6

U ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine svih lokalnih jedinica na području Virovitičko-podravske županije na koncu 2014., nefinancijska imovina Grada Virovitice sudjeluje s 44,8 %, Virovitičko-podravske županije s 12,7 %, Grada Slatine s 10,5 % te Grada Orahovice s 8,3 %. Nefinancijska imovina drugih lokalnih jedinica sudjeluje s 23,7 % u ukupnoj vrijednosti nefinancijske imovine.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici lokalnih jedinica Virovitičko-podravske županije za 2012. su ostvareni u iznosu 293.638.813,00 kn, za 2013. u iznosu 320.731.751,00 kn i za 2014. u iznosu 350.059.132,00 kn.

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem čine 4,8 % ukupno ostvarenih prihoda za 2012., 7,4 % za 2013. i 5,5 % za 2014.

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	4.083.514,00	2.811.874,00	8.753.670,00
2.	Zakup poslovnih prostora	2.227.848,00	1.956.086,00	1.664.249,00
3.	Prodaja stanova	289.390,00	340.058,00	460.576,00
4.	Najam stanova	260.315,00	224.047,00	247.534,00
5.	Prodaja zemljišta	5.118.934,00	17.224.270,00	7.019.991,00
6.	Zakup zemljišta	1.547.408,00	483.739,00	696.488,00
7.	Drugi oblici raspolaganja imovinom	469.937,00	638.276,00	428.660,00
	Ukupno	13.997.346,00	23.678.349,00	19.271.170,00

Lokalne jedinice Virovitičko-podravske županije su ostvarile prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u 2013. za 9.681.003,00 kn više u odnosu na 2012. te u 2014. za 4.407.179,00 kn manje u odnosu na 2013.

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

Redni broj	Lokalna jedinica	Poslovni prostori		Stanovi		Površina zemljišta u m ²
		Broj	Površina u m ²	Broj	Površina u m ²	
	1	2	3	4	5	6
1.	Virovitičko-podravska županija	8	5 299	0	0	153 501
2.	Grad Orahovica	25	2 523	46	2 032	406 925
3.	Grad Slatina	35	8 591	13	689	859 436
4.	Grad Virovitica	74	12 616	107	4 835	493 093
5.	Općina Crnac	8	650	7	479	121 490
6.	Općina Čačinci	5	983	6	255	312 351
7.	Općina Čađavica	1	323	0	0	275 014
8.	Općina Gradina	4	351	0	0	464 359
9.	Općina Lukač	7	355	0	0	286 984
10.	Općina Mikleuš	3	454	2	96	61 666
11.	Općina Nova Bukovica	5	494	0	0	6 715
12.	Općina Pitomača	15	1 405	5	208	5 543
13.	Općina Sopje	3	917	0	0	48 350
14.	Općina Suhopolje	6	574	7	436	330 693
15.	Općina Špišić Bukovica	15	1 185	0	0	137 525
16.	Općina Voćin	5	496	1	34	286 800
17.	Općina Zdenci	14	1 679	18	1 213	260 832
	Ukupno	233	38 895	212	10 277	4 511 277

Osim navedenih poslovnih prostora, lokalne jedinice na području Virovitičko-podravske županije raspolažu s ukupno 137 objekata mjesnih domova za koje pojedine jedinice nemaju cjelokupne podatke o površinama.

Virovitičko-podravska županija

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj utvrđena je Virovitičko-podravska županija kao jedinica područne (regionalne) samouprave. Površina Virovitičko-podravskje županije je 2 031 km². Obuhvaća tri grada i 13 općina s 84 836 stanovnika, od kojih četiri prigradska naselja u dva grada (Virovitica, Slatina) i osam općina imaju status druge ili treće skupine područja posebne državne skrbi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 170.350.968,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 31.675.335,00 kn ili 22,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 138.195.877,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 32.155.091,00 kn.

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

Tablica broj 5

Vrijednost nefinancijske imovine Virovitičko-podravskje 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)	7.308.807,00	7.353.223,00	7.353.223,00
2.	Građevinski objekti	53.703.015,00	63.671.739,00	71.281.000,00
3.	Imovina u pripremi	17.827.081,00	36.409.390,00	58.158.525,00
4.	Druga imovina	8.264.731,00	16.599.705,00	1.403.129,00
	Ukupno	87.103.634,00	117.416.157,00	138.195.877,00

Vrijednost nefinancijske imovine Virovitičko-podravskje županije koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 30.312.523,00 kn ili 34,8 %, a koncem 2014. za 20.779.720,00 kn ili 17,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 138.195.877,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 51,6 %, imovina u pripremi s 42,1 %, zemljište s 5,3 % i druga imovina s 1,0 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na zgradu srednje škole, područne škole osnovnih škola, sportske dvorane osnovnih škola, radionicu Tehničke škole, turističko edukativni centar, poduzetnički impulsni centar, poslovne prostore te dizalo. Vrijednost zemljišta se odnosi na građevinsko i poljoprivredno zemljište te druga zemljišta (nabavljena za izgradnju pristupne ceste crpnoj stanici za navodnjavanje). Imovina u pripremi najvećim dijelom se odnosi na izgradnju sustava navodnjavanja te izgradnju poduzetničkih inkubatora i područnih osnovnih škola. Vrijednost druge nefinancijske imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, nematerijalnu proizvedenu imovinu te pohranjene likovne vrijednosti.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 121.906.123,00 kn, a prihodi od upravljanja poslovnim prostorima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i zemljišta) su ostvareni u iznosu 55.647,00 kn.

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

Tablica broj 6

Ostvareni prihodi od upravljanja poslovnim prostorima i zemljištem Virovitičko-podravске županije za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	55.226,00	46.022,00	55.647,00
2.	Zakup zemljišta	3.000,00	0,00	0,00
	Ukupno	58.226,00	46.022,00	55.647,00

Od 2012. do 2014. Virovitičko-podravska županija je ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 159.895,00 kn. Prihodi od upravljanja i raspolaganja stanovima nisu ostvareni jer Virovitičko-podravska županija nema stanova u vlasništvu.

Prema podacima Virovitičko-podravске županije, na koncu 2014. Virovitičko-podravska županija raspolaže s osam poslovnih prostora te 153 501 m² zemljišta.

U tablici broj 7 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Virovitičko-podravске županije.

Tablica broj 7

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	5	7	8
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	987	5 230	5 299
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	143 774	153 501	153 501

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 obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te, između ostaloga, sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Virovitičko-podravske županije na koncu 2014. je evidentirana vrijednost građevinskog zemljišta u iznosu 7.319.822,00 kn, poljoprivrednog zemljišta u iznosu 33.401,00 kn, građevinskih objekata u iznosu 71.281.000,00 kn, imovine u pripremi u iznosu 58.158.525,00 kn te druge imovine u iznosu 1.403.129,00 kn. Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Virovitičko-podravska županija u poslovnim knjigama ima osigurane podatke o prihodima i rashodima po svakoj jedinici dugotrajne nefinancijske imovine. Prihode evidentira po vrsti imovine, ekonomskoj klasifikaciji, izvorima prihoda i namjeni te vodi potraživanja po svakom kupcu. Rashode za nabavu i održavanje dugotrajne nefinancijske imovine evidentira po jedinici imovine, a obveze vodi po svakom dobavljaču. Zasebno se evidentiraju i prate nekretnine vezane uz decentralizirane funkcije. Županija vodi popis nekretnina kojima upravlja i raspolaže. U navedenom popisu utvrđena je namjena, odnosno uporabna kategorija nekretnina. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena cjelokupna imovina u vlasništvu Virovitičko-podravske županije.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na nekretnine koje su arbitražom raspoređene Virovitičko-podravskoj županiji, izvršena ulaganja od konstituiranja Virovitičko-podravske županije kao jedinice područne (regionalne) samouprave te kupljene i dobivene nekretnine. Virovitičko-podravska županija vodi pomoćnu evidenciju vlasničkih odnosa nad objektima srednjih i osnovnih škola na svom području. Školski objekti su većim dijelom u vlasništvu škola, dok su pojedini objekti u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, Virovitičko-podravske županije, Republike Hrvatske te u društvenom vlasništvu. Dio zgrade u kojoj je sjedište Virovitičko-podravske županije, nije evidentiran u poslovnim knjigama, a u veljači 2015. je Općinskom državnom odvjetništvu upućen prijedlog uređenja imovinsko-pravnog odnosa s Republikom Hrvatskom.

Procjene vrijednosti pojedinih nekretnina, u svrhu evidentiranja u poslovnim knjigama, odnosno njihova raspolaganja, za Virovitičko-podravsku županiju je obavljao stalni sudski vještak građevinske struke. Od 2012. do 2014. rashodi za usluge procjena vrijednosti nekretnina ostvareni su u iznosu 28.642,00 kn.

Podaci o imovini Virovitičko-podravske županije evidentirani u zemljišnim knjigama su usklađeni s podacima u katastru.

Virovitičko-podravska županija je započela aktivnosti na ustrojavanju registra imovine na način da u analitičkoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, pored podataka o vrijednosti imovine, evidentira i dio podataka propisanih odredbama Uredbe o registru državne imovine (Narodne novine 55/11) i to podatke o vrsti zemljišta, lokaciji, površini, brojeve katastarskih čestica i zemljišnoknjižnih uložaka te namjeni zemljišta.

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

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje provoditi aktivnosti na ustrojavanju registra imovine Virovitičko-podravske županije kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Županija raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Virovitičko-podravska županija je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore i zemljišta te koristila poslovne prostore od drugih pravnih osoba na temelju odluka i ugovora.

Osim zakonima i Statutom, uvjeti, procedure i način upravljanja poslovnim prostorom su uređeni Odlukom o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora i Odlukom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Virovitičko-podravske županije. Upravljanje imovinom školskih ustanova čiji je osnivač Virovitičko-podravska županija je uređeno Odlukom o uvjetima i načinu korištenja imovine u vlasništvu školskih ustanova čiji je osnivač Virovitičko-podravska županija u poslovne svrhe.

Upravljanje i raspolaganje imovinom (osim zakupa i kupoprodaje poslovnih prostora, postupaka koncesije, javno-privatnog partnerstva) od lipnja 2015. uređeno je Odlukom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Virovitičko-podravske županije. Navedenom odlukom utvrđeni su javni oblici imovine, način i uvjeti upravljanja i raspolaganja dionicama, poslovnim udjelima Virovitičko-podravske županije u trgovačkim društvima te nekretninama, djelokrug i ovlasti tijela ovlaštenih za upravljanje i raspolaganje imovinom Virovitičko-podravske županije (način izvještavanja), vođenje registra imovine i drugo. Navedene aktivnosti od 2012. do 2014. su obavljane na temelju pojedinačnih odluka Župana, odnosno Županijske skupštine Virovitičko-podravske županije prema odredbama 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) te Statuta.

Virovitičko-podravska županija u svom poslovanju primjenjuje načelo javnosti podataka, odnosno interni akti i pojedinačne odluke tijela Virovitičko-podravske županije vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima koji se objavljuju na mrežnim stranicama Virovitičko-podravske županije.

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

Donošenjem navedenih dokumenata Virovitičko-podravska 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

Virovitičko-podravska županija je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 5 299 m² (šest u vlasništvu, jedan zakupljen, jedan u postupku uređenja imovinsko-pravnih odnosa) i zemljištem površine 153 501 m².

Virovitičko-podravska županija u poslovnim knjigama ima osigurane podatke o prihodima i rashodima po svakoj jedinici dugotrajne nefinancijske imovine. Prihode evidentira po vrsti imovine, ekonomskoj klasifikaciji, izvorima prihoda i namjeni te vodi potraživanja po svakom kupcu. Rashode za nabavu i održavanje dugotrajne nefinancijske imovine evidentira po jedinici imovine, a obveze vodi po svakom dobavljaču. Zasebno se evidentiraju i prate nekretnine vezane uz decentralizirane funkcije. Županija je utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina.

Virovitičko-podravška županija je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 156.895,00 kn i zakupa zemljišta u iznosu 3.000,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu poslovnih objekata u iznosu 27.618.338,00 kn, nabavu građevinskih zemljišta u iznosu 1.263.413,00 kn, nabavu građevinskog objekta u iznosu 311.053,00 kn te rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 25.587,00 kn.

Od 2012. do 2014. rashodi za nabavu poslovnih objekata se odnose na izgradnju turističko edukativnog centra u Kapela Dvoru u iznosu 8.030.222,00 kn, poduzetničkih impulsnih centara u iznosu 7.053.498,00 kn, područnih osnovnih škola u iznosu 8.100.854,00 kn, zgrade srednje škole u iznosu 1.937.673,00 kn, učeničko studentskog doma 105.663,00 kn, rekonstrukciju dvorca u Suhopolju i izgradnju Centra za selektivne oblike turizma u iznosu 756.453,00 kn, Centra izvrsnosti za drvnu industriju u iznosu 434.952,00 kn, izgradnju studentskog restorana u iznosu 261.417,00 kn, sportske dvorane s plivalištem u iznosu 242.500,00 kn, Tehnološko inovacijskog centra u iznosu 345.316,00 kn, izgradnju hospicija u Cabuni u iznosu 173.000,00 kn te učeničkog doma u iznosu 176.790,00 kn.

Od ukupno osam poslovnih prostora površine 5 299 m², jedan poslovni prostor površine 447 m² koristi Virovitičko-podravška županija za svoje potrebe, tri prostora površine 3 715 m² su dana u zakup bez zakupnine trgovačkom društvu u vlasništvu Virovitičko-podravške županije i dvama proračunskim korisnicima Županije, poslovni prostor površine 53 m² dan je u zakup bez zakupnine Turističkoj zajednici, jedan poslovni prostor površine 138 m² je dan u zakup uz ugovorenu zakupninu Hrvatskoj zajednici županija, dok su dva poslovna prostora površine 946 m² izvan upotrebe. Od dva poslovna prostora koji su koncem 2014. izvan upotrebe jedan je u postupku uređivanja, a drugi prostor je do kolovoza 2014. imala u zakupu javna ustanova Hrvatska radiotelevizija.

Virovitičko-podravška županija je u 2012., na temelju odluke Županijske skupštine Virovitičko-podravške županije, s trgovačkim društvom zaključila ugovor o kupoprodaji nekretnina. Virovitičko-podravška županija je kupila nekretnine upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 1 979, katastarska općina Suhopolje, koje se sastoje od katastarske čestice broj 1 495/1 i u naravi se odnosi na dvorac i park Suhopolje površine 74 430 m². Dvorac ima svojstvo spomenika kulture. Procjenu vrijednosti nekretnina obavio je ovlaštenu sudski vještak građevinske struke. Ugovorena kupoprodajna cijena nekretnina iznosila je 1.500.000,00 kn (dvorac 311.053,00 kn, park uz dvorac 1.188.947,00 kn). Nekretnine su kupljene za potrebe ostvarenja projekta izgradnje Centra za selektivne oblike turizma. Kao izvor sredstava planirala je koristiti sredstva nadležnog ministarstva, odnosno sredstva fondova Europske unije. Navedeni projekt je u 2014. prijavljen na natječaj za razvoj javne poslovne i turističke infrastrukture u okviru Operativnog programa Regionalna konkurentnost kroz koji bi se sredstvima Europske unije sufinancirali projekti od lokalnog i regionalnog značenja.

Kao nositelj projekta je bila predviđena Visoka škola za menadžment u turizmu i informatici u Virovitici te je s njom u 2014. Virovitičko-podravška županija zaključila ugovor o pravu građenja. Virovitičko-podravška županija se, prema njenom očitovanju, namjerava javiti na natječaj Europskog fonda za regionalni razvoj (Priprema i provedba integriranih razvojnih programa temeljnih na obnovi kulturne baštine), te je pokrenut postupak raskida ugovora o pravu građenja. U vrijeme obavljanja revizije (studeni 2015.) za navedeni projekt Virovitičko-podravška županija prikuplja dodatnu dokumentaciju.

Od 2012. do 2014. Virovitičko-podravsko županija je kupila građevinsko zemljište uz dvorac Kapela Dvor u vrijednosti 6.764,00 kn, zemljište za pristupnu cestu crpnoj stanici za sustav navodnjavanja Kapinci-Vaška u vrijednosti 29.874,00 kn i zemljište u Sopju za potrebe školstva u vrijednosti 37.828,00 kn, ukupno 74.466,00 kn. Zemljišta su kupljena zbog realizacije navedenih investicija, na temelju odluka i zaključenih ugovora o kupoprodaji nekretnina te prema vrijednostima koje je utvrdio ovlaštenu vještak građevinske struke.

Virovitičko-podravsko županija je u srpnju 2014. uputila Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom zahtjev za kupnjom pet nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske za realizaciju programa Drava4Enjoy-Doživite i uživajte u Dravskoj nizini biciklom (perivoj oko dvorca Janković u Kapela Dvoru). Do vremena obavljanja revizije (studeni 2015.) Državni ured za upravljanje državnom imovinom Virovitičko-podravskoj županiji nije odgovorio na zahtjev.

U skladu s odredbama članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Virovitičko-podravsko županija je dala u zakup poslovne prostore dvama proračunskim korisnicima Virovitičko-podravsko županije (Vidra-Agencija za regionalni razvoj, Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode i ekološkom mrežom, ukupne površine 394 m²), Turističkoj zajednici Virovitičko-podravsko županije (površine 53 m²) te trgovačkom društvu Poduzetnički inkubator d.o.o. (površine 3 321 m²). Ugovori su zaključeni na neodređeno vrijeme, a ugovoreno je da režijske troškove i druge troškove vezane za korištenje prostora plaćaju zakupnici. Poduzetnički inkubator Virovitičko-podravsko županije d.o.o. je zakupio zgradu s pripadajućim zemljištem u vlasništvu Virovitičko-podravsko županije. Prema odredbama ugovora o zakupu, Poduzetnički inkubator d.o.o. ima pravo zakupljenu zgradu dati u podzakup, ali je o tome dužan u pisanom obliku obavijestiti Virovitičko-podravsku županiju.

Virovitičko-podravsko županija ima sjedište u Virovitici, u poslovnom prostoru površine 447 m² koji se nalazi u zgradi koju, pored Županije, koristi i Republika Hrvatska (tijela državne uprave). Poslovni prostor u kojemu je sjedište Virovitičko-podravsko županije pripao joj je na temelju Odluke o sukcesiji bivše općine Virovitica iz 1996. U zemljišnim knjigama Virovitičko-podravsko županija nije upisala vlasništvo nad navedenim poslovnim prostorom te je u veljači 2015. Općinskom državnom odvjetništvu uputila prijedlog za uređenje imovinsko-pravnih odnosa s Republikom Hrvatskom na način da se sporazumno utvrdi suvlasništvo pojedinih dijelova zgrade. U vrijeme obavljanja revizije (studeni 2015.) postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa je u tijeku.

Prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 147.270,00 kn su ostvareni od 2012. do 2014. iznajmljivanjem dva objedinjena poslovna prostora ukupne površine 93 m².

Poslovni prostor površine 45 m² je u vlasništvu trgovačkog društva, dok je drugi poslovni prostor površine 48 m² u suvlasništvu Virovitičko-podravsko županije i Grada Virovitice. Virovitičko-podravsko županija vlasnik je dijela poslovnog prostora površine 24 m² te Grad Virovitica površine 24 m². Virovitičko-podravsko županija je 2001. s trgovačkim društvom zaključila ugovor o zakupu poslovnog prostora površine 45 m² s opremom namijenjenoj za proizvodnju i emitiranje televizijskog programa. Trgovačko društvo je dalo suglasnost da se poslovni prostor objedini s poslovnim prostorom u suvlasništvu Virovitičko-podravsko županije i Grada Virovitice te zajedno iznajmi s ciljem oživljavanja rada televizijskog studija u Virovitici. Objedinjeni poslovni prostor Virovitičko-podravsko županija je 2001. dala u zakup javnoj ustanovi Hrvatska radiotelevizija.

Zakupnina je ugovorena u mjesečnom iznosu 4.602,00 kn, a televizijska oprema je dana na korištenje bez naknade. Zakupnik je podmirio sve svoje obveze, a u kolovozu 2014. je otkazao zakup poslovnog prostora, zbog ukidanja dopisništva u Virovitici. Prema očitovanju Virovitičko-podravske županije, navedeni prostor Županija namjerava ponuditi u zakup trgovačkom društvu u vlasništvu Republike Hrvatske koji se bavi radiokomunikacijskom i telekomunikacijskom djelatnošću te multimedijским uslugama.

Virovitičko-podravska županija je s Državnim uredom za upravljanje državnom imovinom u 2014. zaključila ugovor o dodjeli nekretnine na korištenje. Za poslovni prostor površine 138 m² ugovorena je mjesečna zakupnina u iznosu 963,00 kn. Uz suglasnost Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, Virovitičko-podravska županija je navedeni prostor iznajmila Hrvatskoj zajednici županija. U siječnju 2014. zaključen je ugovor o podzakup u uz mjesečnu zakupninu 963,00 kn.

U 2010. Osnovna škola Suhopolje je darovala Virovitičko-podravskoj županiji dvorac Janković i pašnjak u Cabuni. Dvorac je u ruševnom stanju, zaštićeni je spomenik kulture. Dobivene nekretnine Virovitičko-podravska županija je namijenila za projekt obnove i prenamjene u hospicij. U 2013. Virovitičko-podravska županija je s Općinom Suhopolje zaključila ugovor o osnivanju prava građenja nad dvorcem i pašnjakom u Cabuni. Za projekt Hospicij u Cabuni izrađena je projektna dokumentacija. Virovitičko-podravska županija se, prema njenom očitovanju, namjerava javiti na natječaj Europskog fonda za regionalni razvoj (Priprema i provedba integriranih razvojnih programa temeljnih na obnovi kulturne baštine) te je pokrenula postupak raskida ugovora o pravu građenja, koji je u tijeku.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Virovitičko-podravska županija je imala 58 zaposlenika (četiri dužnosnika, 36 zaposlenika u upravnim odjelima, 18 zaposlenika na legalizaciji bespravno sagrađenih objekata). Pored navedenog, u Županiji je bilo i devet osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslove upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju zaposlenici unutar upravnih odjela. Zaposlenici Službe za javne financije obavljaju poslove evidentiranja imovine, obračuna ispravaka vrijednosti te provedbe dokumenata o raspolaganju imovinom. Zaposlenici imenovani u povjerenstvo za popis imovine fizički pregledavaju i utvrđuju količine i stanja imovine. Zaposlenici drugih upravnih odjela obavljaju pravne poslove raspolaganja imovinom iz njihove nadležnosti (ugovori o darovanju ili kupoprodaji, postupci javne nabave). Kontrolu obavljenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna (Narodne novine 96/13), Virovitičko-podravska županija je ustrojila Jedinicu unutarnje revizije. Unutarnjim revizijama nisu bile obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Grad Orahovica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je grad Orahovica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravske županije. Površina Grada Orahovice je 124 km². Prema stupnju razvijenosti, razvrstan je u treću skupinu i obuhvaća trinaest naselja s 5 304 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 149.151.718,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 5.248.357,00 kn ili 3,6 %. Ukupna imovina se odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 90.435.311,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 58.716.407,00 kn.

U tablici broj 8 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Orahovice koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 8

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Orahovice 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)	4.251.697,00	4.251.697,00	4.291.784,00
2.	Građevinski objekti	50.611.564,00	73.084.352,00	75.423.957,00
3.	Imovina u pripremi	13.299.715,00	12.469.499,00	8.079.857,00
4.	Druga imovina	1.604.711,00	1.097.844,00	2.639.713,00
	Ukupno	69.767.687,00	90.903.392,00	90.435.311,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Orahovice koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 21.135.705,00 kn ili 30,3 %, a koncem 2014. manja za 468.081,00 kn ili 0,5 % u odnosu na 2013. Povećanje vrijednosti nefinancijske imovine u 2013. u odnosu na 2012. se odnosi na povećanje vrijednosti cesta (ceste prenesene od Županijske uprave za ceste i cesta na kojima je izvršena rekonstrukcija).

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 90.435.311,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 83,4 %, imovina u pripremi s 8,9 %, zemljište sa 4,7 % i druga imovina s 2,9 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na uređenje jezera i objekata uz jezero, ceste, objekte javne rasvjete i projektnu dokumentaciju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 20.950.961,00 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 1.174.937,00 kn, što čini 5,6 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 9

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	21.600,00	21.600,00	1.800,00
2.	Zakup poslovnih prostora	322.177,00	359.884,00	186.140,00
3.	Najam stanova	80.469,00	73.498,00	113.942,00
4.	Zakup zemljišta	1.443.946,00	341.284,00	562.254,00
5.	Drugi oblici raspolaganja imovinom	65.608,00	0,00	310.801,00
	Ukupno	1.933.800,00	796.266,00	1.174.937,00

Grad Orahovica je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 3.905.003,00 kn.

Prema podacima Grada Orahovice, na koncu 2014. Grad raspolaže s 25 poslovnih prostora, 46 stanova te 406 925 m² zemljišta.

U tablici broj 10 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta u vlasništvu Grada Orahovice na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Grada Orahovice.

Tablica broj 10

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Orahovice 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	24	25	25
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	2 498	2 524	2 523
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	46	46	46
2.	Površina stanova u m ²	2 032	2 032	2 032
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	374 160	383 221	406 925

Osim navedenih poslovnih prostora, Grad Orahovica upravlja i raspolaže i s devet objekata mjesnih domova.

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 ostaloga, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Grada Orahovice na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 4.291.784,00 kn te građevinskih objekata (stambenih objekata, poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 75.423.957,00 kn. Grad Orahovica je ustrojio i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama. Popisom nije obuhvaćen dio zemljišta, građevinskih objekata i parkova za koje je u tijeku sređivanje imovinsko-pravnog statusa na nekretninama.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Orahovice kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Orahovica te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada Orahovice riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru te evidentiranju u poslovnim knjigama nekretnina koje su mu prema teritorijalnom principu pripale kao pravnom slijedniku bivše općine Orahovica, Grad Orahovica je pristupio tijekom 2004. Ustrojio je evidenciju (u Excelu) o imovini (zemljišta, građevinski objekti, parkovi) koja bi još trebala biti uknjižena u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada Orahovice. Osnovao je povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina. Povjerenstvo je utvrđivalo vrijednost nekretnina na temelju podataka o tržišnim vrijednostima nekretnina dobivenim od Porezne uprave. Nekretnine kojima je procijenjena vrijednost evidentirane su u poslovnim knjigama. Sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama Grad Orahovica nije pristupio sustavno i planski, već prema iskazanoj potrebi, u skladu s kadrovskim i financijskim mogućnostima te dugotrajnim procedurama državnih tijela. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Grad Orahovica je u 2015. pokrenuo aktivnosti na ustrojavanju registra imovine u skladu s odredbama Uredbe o registru državne imovine. U tijeku je unos imovine u registar. Registar imovine nije povezan s drugim poslovnim knjigama Grada Orahovice (glavna knjiga, analitička evidencija dugotrajne imovine).

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Grad Orahovica 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. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Grada Orahovice u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

Državni ured za reviziju predlaže i nadalje provoditi aktivnosti na ustrojavanju registra imovine Grada Orahovice 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). Nadalje, predlaže se povezivanje registra imovine s drugim poslovnim knjigama Grada Orahovice radi jedinstvenog evidentiranja financijskih i drugih podataka o imovini, osiguranja točnih i ažurnih informacija o imovini i ostvarenja ušteda ljudskih resursa zbog skraćivanja vremena u evidentiranju i ažuriranju podataka o imovini. U svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Grad Orahovica je pokrenuo izradu strateškog plana razvoja Grada od 2015. do 2020. u okviru kojega planira odrediti prioritete vezane uz nekretnine i koji će biti osnova za izradu strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Grad Orahovica je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore, na korištenje poslovne prostore bez naknade, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup s pravom građenja te je prodavao poslovne prostore.

Osim zakonima i Statutom, uvjeti, procedure i način upravljanja i raspolaganja imovinom utvrđeni su i Odlukom o uvjetima, načinu i postupku prodaje i davanja u zakup nekretnina i pokretnih stvari u vlasništvu Grada Orahovice, Odlukom o davanju u najam stanova te pojedinačnim odlukama tijela Grada Orahovice.

Interne akte i pojedinačne odluke vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom Grad Orahovica objavljuje u službenim glasnicima, odnosno na svojim mrežnim stranicama.

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 Orahovice, 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 Orahovica 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 Orahovica je na koncu 2014. upravljao i raspolagao s 25 poslovnih prostora površine 2 523 m², 46 stanova površine 2 032 m² i 406 925 m² građevinskog zemljišta. Grad Orahovica nije utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina, osim što je za manji broj nekretnina u registru navedena namjena prema prostorno-planskoj dokumentaciji. U poslovnim knjigama su osigurani podaci o prihodima i rashodima po jedinici imovine. Grad Orahovica je od 2012. do 2014. ostvario prihode od prodaje poslovnog prostora u iznosu 45.000,00 kn, zakupa poslovnih prostora u iznosu 868.201,00 kn, najma stanova u iznosu 267.909,00 kn, zakupa zemljišta u iznosu 2.347.484,00 kn te drugih oblika raspolaganja imovinom u iznosu 376.409,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu poslovnog prostora površine 25 m² za potrebe sanitarnog čvora na gradskoj tržnici u iznosu 70.000,00 kn i nabavu zemljišta u iznosu 223.846,00 kn.

Od ukupno 25 poslovnih prostora ukupne površine 2 523 m², jedan poslovni prostor površine 822 m² koristi Grad Orahovica za svoje potrebe, tri poslovna prostora površine 131 m² koristi trgovačko društvo u većinskom vlasništvu Grada Orahovice bez plaćanja zakupnine, dva poslovna prostora površine 493 m² koriste tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, tri poslovna prostora površine 246 m² dana su na korištenje udrugama bez plaćanja zakupnine, 13 poslovnih prostora površine 738 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu te su tri poslovna prostora površine 93 m² izvan upotrebe.

Za korištenje prostora s trgovačkim društvom u većinskom vlasništvu Grada i tijelima državne uprave zaključeni su ugovori kojima su utvrđena međusobna prava i obveze. Korisnici su se obvezali snositi režijske i troškove održavanja poslovnih prostora.

Davanje u zakup poslovnih prostora uređeno je Odlukom o visini zakupnine poslovnog prostora u vlasništvu Grada Orahovice iz 2006., kojom su početne cijene zakupnine, ovisno o zonama, utvrđene u rasponu od 10,00 do 30,00 kn/m².

Od ukupno tri prazna poslovna prostora koncem 2014., jedan je prostor predviđen za rušenje, jedan je predviđen za rekonstrukciju, a za jedan poslovni prostor se vodi sudski spor oko utvrđivanja vlasništva. U travnju 2013. dotadašnji zakupnik (Dom zdravlja Virovitičko-podravske županije) je prestao plaćati zakupninu i tužbom zatražio utvrđivanje prava vlasništva nad poslovnim prostorom. Grad Orahovica je zatražio iseljenje zakupnika iz poslovnog prostora. Do vremena obavljanja revizije (studen 2015.) zakupnik nije napustio prostor. Sudski postupak je u tijeku.

Koncem 2014. razne udruge koriste tri poslovna prostora površine 246 m² bez plaćanja zakupnine. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14) programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15) koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. su propisani kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju prilikom financiranja i ugovaranja programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Od 2012. do 2014. Grad Orahovica nije prodavao poslovne prostore. U navedenom razdoblju prihodi od prodaje poslovnih prostora u iznosu 45.000,00 kn su ostvareni naplatom potraživanja za prodani poslovni prostor u 1997.

Grad Orahovica je koncem 2014. upravljao i raspolagao sa 46 stanova površine 2 032 m². Dva stana ukupne površine 83 m² Grad Orahovica koristi za službene potrebe, 40 stanova ukupne površine 1 733 m² je dano u najam po tržišnim uvjetima, dok su četiri stana ukupne površine 216 m² izvan upotrebe.

Davanje stanova u najam po tržišnim uvjetima se obavlja u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova (Narodne novine 91/96) i Odluke o davanju u najam stanova. Za stanove izvan upotrebe u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Koncem 2014. Grad Orahovica je raspolagao sa 406 925 m² građevinskog zemljišta. Grad Orahovica nema podatke o izgrađenosti građevinskog zemljišta (kolika je površina izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta) te o namjeni neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Grad Orahovica je nabavio zemljište radi formiranja građevinske čestice potrebne za uređenje prostora turističkog kompleksa „Jezero“ u skladu s prostornim planovima. Za kupnju zemljišta Grad Orahovica je u 2005. zaključkom utvrdio kupoprodajne cijene ovisno o položaju i kvaliteti zemljišta.

Grad Orahovica je od 2012. do 2014. na temelju četiri ugovora dao u zakup neizgrađeno građevinsko zemljište površine 84 992 m² na 25 godina.

Ugovorom iz veljače 2012. Grad Orahovica je dao u zakup neizgrađeno građevinsko zemljište površine 18 386 m². Zemljište je dano u zakup s pravom gradnje fotonaponske elektrane. Projektu dokumentaciju za gradnju elektrane je financirao Grad Orahovica te je ugovorom o zakupu prenio vlasništvo nad projektom dokumentacijom na zakupnika. Za projektnu dokumentaciju i naknadu za pravo gradnje, zakupnik se obvezao Gradu Orahovici platiti 3.884.936,00 kn. Dinamika plaćanja ugovorena je na način da se zakupnik obvezao Gradu Orahovici platiti jednokratnu naknadu u iznosu 1.000.001,00 kn bez poreza na dodanu vrijednost, odmah po zaključenju ugovora te mjesečne obroke u iznosu 1.180,44 EUR u kunsjoj protuvrijednosti na dan plaćanja.

Grad Orahovica je zakupniku dao pravo da u zemljišnim knjigama upiše zabilježbu prava zakupa na vrijeme od 25 godina. U svibnju 2012. zaključena je prva dopuna osnovnom ugovoru kojom je smanjena visina mjesečnog obroka na 959,71 EUR u kunskoj protuvrijednosti na dan plaćanja. Drugim izmjenama osnovnog ugovora brisana je odredba ugovora kojom je bilo ugovoreno da Grad Orahovica zakupniku dozvoljava upis zabilježbe prava zakupa u zemljišnim knjigama te je ugovoreno zasnivanje prava građenja na zemljištu danom u zakup. Zaključen je ugovor o osnivanju prava građenja. Zakupnik je izgradio fotonaponsku elektranu i Gradu Orahovici platio ugovorenu jednokratnu naknadu te dospjele mjesečne obroke. Elektranu je puštena u pogon i priključena na infrastrukturu Hrvatske elektroprivrede u rujnu 2012.

Grad Orahovica je 4. lipnja 2013. na temelju tri ugovora o osnivanju prava građenja dao trgovačkom društvu za projektiranje i izgradnju postrojenja za proizvodnju energije iz bioobnovljivih izvora prava građenja na zemljištu ukupne površine 66 606 m². Prava građenja su osnovana za izgradnju tri solarne elektrane, na određeno vrijeme od 25 godina. Istekom roka od 25 godina pravo građenja prestaje te se nositelj prava građenja obvezao predmetna zemljišta predati u posjed Gradu Orahovici. U sva tri ugovora pravo građenja je dano uz naknadu koja je utvrđena u ugovoru o zakupu neizgrađenog zemljišta s osnivanjem prava građenja zaključenim 16. siječnja 2013. i iznosi 2.719,72 EUR, kunske protuvrijednosti na dan plaćanja. Rok izgradnje elektrana bio je ugovoren najkasnije do 15. listopada 2013. Do vremena obavljanja revizije (studen 2015.) nositelj prava građenja nije izgradio elektrane. Prema očitovanju Grada Orahovice, nositelj prava građenja je izradio tehničku dokumentaciju, ali nije započeo s izgradnjom elektrana. Nositelj prava građenja se, na zahtjev Grada Orahovice, očitovao da realizacija projekta izgradnje elektrana ovisi o administrativnim pitanjima, odnosno o nepotpisivanju ugovora između nositelja prava građenja i trgovačkog društva koje obavlja djelatnost organiziranja tržišta električne energije i plina. Nadalje, Grad Orahovica se očitovao da je početkom prosinca 2013. uputio zamolbu mjerodavnim ministarstvima i institucijama iz energetskog sektora, radi potpore i ubrzanja projekta, na što nije primio odgovor, odnosno očitovanje. Koncem 2014. potraživanje Grada Orahovice od nositelja prava građenja je iznosilo 395.868,00 kn. Grad Orahovica je nositelju prava građenja upućivao opomene, a 20. listopada 2014. je uputio opomenu pred raskid ugovora. Nositelj prava građenja je na zaprimljene opomene Gradu Orahovici upućivao zamolbe za produljenjem roka plaćanja duga. Zadnje produljenje otplate duga isteklo je 29. srpnja 2015. Grad Orahovica se očitovao da su razlozi pregovaranja, odnosno neraskidanja ugovora s nositeljem prava građenja dosadašnje dobro iskustvo pri realizaciji prve fotonaponske elektrane te činjenica da za zemljišta koja su predmet prava građenja nitko ne pokazuje interes za ulaganja u bilo koju djelatnost prostornim planom dozvoljenu na toj lokaciji.

U travnju 2013. Grad Orahovica je ugovorom o osnivanju prava građenja Virovitičko-podravskoj županiji dao pravo građenja na zemljištu površine 35 387 m² i poslovnoj zgradi površine 43 m². Pravo građenja je dano na 30 godina, bez naknade radi izgradnje osnovne škole. Ugovoreno je da, ukoliko planirana izgradnja osnovne škole ne započne u roku četiri godine od zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, na zahtjev Grada Orahovice navedeni ugovor se može raskinuti, bez mogućnosti bilo kakvih odštetnih zahtjeva od strane nositelja prava građenja. Nadalje, ugovoreno je da je nositelj prava građenja dužan o svom trošku izvršiti parcelaciju zemljišta na kojemu je osnovano pravo građenja, a prema prijedlogu parcelacije koji je sačinjen u 2012. Do vremena obavljanja revizije (studen 2015.) nositelj prava građenja je pribavio lokacijsku dozvolu te su izrađeni idejni, glavni i izvedbeni projekt.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu svih nekretnina s kojima Grad Orahovica upravlja i raspolaže. Predlaže se prilikom davanja poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se, u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima za nekretnine koje nisu u funkciji, poduzeti aktivnosti za stavljanje istih u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Orahovica je imao 14 zaposlenika (12 u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika). Pored navedenog, u Gradu Orahovici je bilo sedam osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Grad Slatina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Slatina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravске županije. Površina Grada Slatine je 167 km². Dio područja Grada Slatine (10,0 %) koji se odnosi na tri naselja (Golenić, Ivanbrijeg i Lukavac), pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi. Prema stupnju razvijenosti, razvrstan je u drugu skupinu i obuhvaća 15 naselja s 13 686 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 185.381.584,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 1.892.934,00 kn ili 1,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 114.379.682,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 71.001.902,00 kn.

U tablici broj 11 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Slatine koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 11

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Slatine 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)	26.824.402,00	21.377.002,00	20.453.545,00
2.	Građevinski objekti	90.251.572,00	90.205.372,00	88.089.886,00
3.	Imovina u pripremi	1.756.705,00	2.649.344,00	3.884.476,00
4.	Druga imovina	1.480.980,00	1.423.449,00	1.951.775,00
	Ukupno	120.313.659,00	115.655.167,00	114.379.682,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Slatine koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 4.658.492,00 kn ili 3,9 % te koncem 2014. za 1.275.485,00 kn ili 1,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 114.379.682,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 77,0 %, zemljište sa 17,9 %, imovina u pripremi s 3,4 % i druga imovina s 1,7 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na stambene objekte, vrtić, pučko otvoreno učilište, sportske dvorane, garaže, mjesne domove, ceste, zgradu bivše vojarne i druge građevinske objekte (mrtvačnice, objekte javne rasvjete, odlagalište otpada, mostove, autobusne nadstrešnice, vodne građevine). Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige, umjetnička djela i ostale izložbene vrijednosti te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi na ulaganja u projektnu i drugu dokumentaciju.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 31.579.713,00 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 371.105,00 kn, što čini 1,2 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 12

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	12.089,00	33.985,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	108.444,00	152.197,00	124.762,00
3.	Prodaja stanova	199.681,00	176.127,00	116.003,00
4.	Najam stanova	8.965,00	10.720,00	8.900,00
5.	Prodaja zemljišta	1.548.611,00	4.927.309,00	0,00
6.	Zakup zemljišta	22.087,00	70.046,00	51.508,00
7.	Drugi oblici raspolaganja imovinom	246.583,00	525.946,00	69.932,00
	Ukupno	2.146.460,00	5.896.330,00	371.105,00

Grad Slatina je od 2012. do 2014. ostvario prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u ukupnom iznosu 8.413.895,00 kn.

Grad Slatina koncem 2014. upravlja i raspolaže s 35 poslovnih prostora površine 8 591 m², 13 stanova površine 689 m² i zemljištem površine 859 436 m².

U tablici broj 13 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Grada Slatine.

Tablica broj 13

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Slatine 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	35	35	35
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	8 591	8 591	8 591
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	13	13	13
2.	Površina stanova u m ²	689	689	689
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	1 025 647	883 435	859 436

Osim navedenih poslovnih prostora, Grad Slatina upravlja i raspolaže i sa 17 objekata mjesnih domova.

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 ostaloga, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Grada Slatine na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 20.453.545,00 kn (groblja i druga zemljišta) i građevinski objekti u vrijednosti 88.089.886,00 kn (stanovi, škole, vrtić, dom kulture, sportske dvorane, garaže, mjesni domovi, ceste, mostovi, autobusne nadstrešnice, vodne građevine). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji jednaki su podacima iskazanima 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 (stvarnog) i knjigovodstvenog stanja imovine.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada Slatine kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Podravska Slatina te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Grada Slatine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama Grad Slatina nije pristupio sustavno i planski, već prema iskazanoj potrebi, u skladu s kadrovskim i financijskim mogućnostima. U slučajevima prodaje i davanja u zakup nekretnina, procjene vrijednosti nekretnina obavljali su ovlaštene sudski vještaci, dok je Upravni odjel za gospodarenje prostorom procjenjivao vrijednost nekretnina za potrebe evidentiranja u poslovnim knjigama. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Poslovne promjene vezane za nekretnine Grad Slatina evidentira u dvije računalne evidencije, analitičkoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine i registru imovine. Registar imovine je ustrojen po vrstama (portfelju) imovine, tabelarno, u računalnom programu za obradu teksta. Poslovne promjene vezane za nekretnine Grad Slatina evidentira u analitičkoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine i registru imovine. U registru imovine predviđeni su podaci o rednom, katastarskom i inventurnom broju, trenutnoj namjeni, adresi i vrsti nekretnine, površini u m², površini zemljišta u m², stanju građevine ili prostora, iskorištenosti građevine u postotku, pravnoj osobi u čijoj je bilanci iskazana nekretnina, pravnoj osobi odgovornoj za upravljanje i održavanje nekretnine, broju korisnika nekretnine, klasifikaciji korištenja nekretnine, vlasništvu nekretnine, nabavnoj vrijednosti, datumu nabave, stopi te iznosu ispravka vrijednosti, sadašnjoj vrijednosti, datumu procjene ili nabave nekretnine, procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, imenu procjenitelja ili ocjenjivača te financijskoj tražbini na nekretnini.

Za pojedina zemljišta i građevinske objekte u registru imovine nisu upisani podaci o datumu procjene, odnosno kupnje nekretnine, inventurnom broju, katastarskoj općini, adresi, površini te korisniku nekretnine. Analitička evidencija dugotrajne nefinancijske imovine sadrži podatke o inventurnom broju, nazivu imovine, lokaciji, računu glavne knjige, amortizacijskoj grupi, stopi ispravka vrijednosti, datumu nabave, količini, osnovici, ispravku vrijednosti te sadašnjoj vrijednosti imovine. Registar imovine nije programski povezan s analitičkom evidencijom dugotrajne nefinancijske imovine. Koncem 2014. podatak o sadašnjoj vrijednosti imovine u ove dvije evidencije je različit za 2.427.489,00 kn, odnosno u registru imovine evidentirana je imovina sadašnje vrijednosti 116.812.762,00 kn, a u analitičkoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine u vrijednosti 114.385.273,00 kn.

Za pojedine ceste i putove stvarno stanje vlasništva nekretnina nije usklađeno sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Nadalje, nije uređeno vlasništvo nad stanovima i garažama u stambenim zgradama gdje nisu provedeni postupci etažiranja. Prema podacima Grada Slatine do konca 2014. uređeno je vlasništvo za približno 80,0 % nekretnina od ukupnog broja nekretnina koje pripadaju, odnosno trebaju pripadati Gradu Slatini.

Državni ured za reviziju predlaže upisati sve potrebne podatke u registar imovine te povezati registar imovine s drugim poslovnim knjigama Grada Slatine radi jedinstvenog evidentiranja financijskih i drugih podataka o imovini čime bi se izbjeglo nepotrebno vođenje istih podataka u više poslovnih knjiga, osigurale točne i ažurne informacije o imovini i ostvarile uštede ljudskih resursa radi skraćivanja vremena u evidentiranju i ažuriranju podataka o imovini i eliminiranja usklađivanja podataka o imovini u više poslovnih knjiga. Državni ured za reviziju predlaže donijeti plan rješavanja imovinsko-pravnih statusa nekretnina te poduzeti aktivnosti za uređivanje imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine za koje ti odnosi nisu riješeni. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Grada Slatine u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Grad Slatina je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Grad Slatina je prodavao poslovne prostore i građevinsko zemljište, ustupio građevinski objekt (hala) te mijenjao građevinsko zemljište.

Osim zakonima i Statutom, uvjeti, procedure i način upravljanja i raspolaganja imovinom utvrđeni su internim aktima Grada Slatine, odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Slatine, Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Slatine te Odlukom o gradskim porezima (dio korištenja javnih površina).

Interne akte vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom Grad Slatina objavljuje u službenom glasniku kojega objavljuje na svojim mrežnim stranicama.

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 Slatine, 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 Slatina 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 Slatina je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 35 poslovnih prostora ukupne površine 8 591 m², 13 stanova površine 689 m² i zemljištem površine 859 436 m². Grad Slatina je u registru imovine utvrdio namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina. U poslovnim knjigama su osigurani podaci o prihodima i rashodima po jedinici imovine. Od 2012. do 2014. ostvareni su ukupni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 8.413.895,00 kn, od toga su prihodi od prodaje poslovnih prostora ostvareni u iznosu 46.047,00 kn, zakupa poslovnih prostora 385.403,00 kn, prodaje stanova 491.811,00 kn, najma stanova 28.585,00 kn, prodaje zemljišta 6.475.920,00 kn, zakupa zemljišta 143.641,00 kn te od drugih oblika raspolaganja imovinom u iznosu 842.461,00 kn. Prihodi od drugih oblika raspolaganja imovinom su ostvareni na temelju nagodbe o preuzimanju stana za dospjela potraživanja te zamjenom i darovanjem zemljišta.

Grad Slatina je u 2012. Agenciji za upravljanje državnom imovinom (pravni prednik Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom) uputio zahtjev za darovanjem 1/3 nekretnine (zgrada Hrvatskog doma) koja je u vlasništvu Republike Hrvatske, a koju Grad Slatina koristi za potrebe Glazbene škole. Do vremena obavljanja revizije (studen 2015.) postupak nije okončan.

Od 35 poslovnih prostora ukupne površine 8 591 m², jedan poslovni prostor (etaža poslovne zgrade) površine 800 m² Grad Slatina koristi za svoje potrebe, 12 poslovnih prostora površine 486 m² dano je u zakup uz ugovorenu zakupninu (udruge, političke stranke, Glazbena škola, trgovačka društva), 18 poslovnih prostora koriste bez ugovorene zakupnine proračunski korisnici Grada Slatine i drugi korisnici od javnog interesa. Četiri poslovna prostora površine 911 m² su prazna jer nisu uvjetna za korištenje. U 2014. Grad Slatina nije poduzimao aktivnosti za privođenje svrsi poslovnih prostora koji nisu uvjetni za korištenje.

U 2014. prihodi od zakupa poslovnih prostora ostvareni su u iznosu 124.762,00 kn. Poslovni prostori su dani u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Slatine.

U skladu s odredbama članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Grad Slatina je dao poslovne prostore na korištenje svojim proračunskim korisnicima (Dječji vrtić, Gradska knjižnica i čitaonica, Pučko otvoreno učilište, Zavičajni muzej) te Crvenom križu, Vatrogasnoj zajednici i Turističkoj zajednici Grada Slatine. S korisnicima prostora su zaključeni ugovori kojima su utvrđena međusobna prava i obveze.

Koncem 2014. Grad Slatina je upravljao i raspolagao s 13 stanova površine 689 m², od toga je deset stanova površine 522 m² dano na korištenje zaštićenim najmoprimcima, a tri stana površine 167 m² su prazna. Od 2012. do 2014. Grad Slatina je od najma stanova ostvario prihode u iznosu 28.585,00 kn. Stanovi su dani u najam u skladu s odredbama Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Slatine te Odluke o davanju u najam stanova kojom su propisani kriteriji i način te postupak davanja u najam stanova u vlasništvu Grada.

Od 2012. do 2014. Grad Slatina je od prodaje stanova ostvario prihode u iznosu 491.811,00 kn. U prethodnim godinama (prije 2012.) stanovi su prodani po tržišnom cijenama, na obročnu otplatu. Koncem 2014. u otplati je bilo 35 stanova. Prodaja stanova obavljena je u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada.

Grad Slatina je koncem 2014. raspolagao sa 859 436 m² zemljišta. Od 2012. do konca 2014. Grad Slatina je s kupcima zaključio 12 ugovora za prodaju građevinskog zemljišta u poduzetničkim zonama. Za prodaju građevinskog zemljišta u poduzetničkim zonama Grad Slatina je objavio otvoreno javno nadmetanje koje je konstantno otvoreno, do prodaje zadnje parcele predviđene za prodaju ili dok nadležno tijelo Grada Slatine aktom ne utvrdi prestanak trajanja nadmetanja. Prodaja zemljišta obavljena je u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Provedeni su javni natječaji (objava na oglasnoj ploči, mrežnoj stranici Grada Slatine i lokalnoj radio postaji). Pri prodaji zemljišta, Grad Slatina je vrijednost zemljišta utvrđivao zapisnicima povjerenstva za procjenu nekretnina u vlasništvu Grada Slatine i na temelju procjene sudskog vještaka. Većina prodanog zemljišta su građevinske parcele u poduzetničkim zonama za koje su se kupci ugovorima obvezali realizirati poduzetničke projekte, zaposliti određeni broj zaposlenika te obavljati djelatnost za koju su kupili zemljište u rokovima određenim ugovorima. Za uredno izvršenje ugovora kupci su se obvezali i dali Gradu Slatini bianco zadužnice. Nadalje, ugovarano je da ukoliko kupac ne realizira poduzetnički program, građevinsko zemljište se vraća Gradu Slatini bez prava povrata uplaćene kupoprodajne cijene i eventualnih ulaganja. Grad Slatina prati realizaciju projekata te u opravdanim slučajevima produljuje poduzetnicima rokove završetka poduzetničkih projekata.

Od 2012. do 2014. Grad Slatina je vodio dva sudska spora vezana uz nekretnine. Republika Hrvatska je pokrenula spor radi utvrđivanja prava vlasništva poljoprivrednog zemljišta. Vrijednost spora bila je 501.000,00 kn. Presudom Trgovačkog suda u Bjelovaru iz listopada 2014. utvrđeno je da pravo vlasništva nad spornim nekretninama pripada Republici Hrvatskoj. Drugi spor se odnosi na korištenje imovine u vlasništvu Grada Slatine od strane Udruge invalida rada na području k.o. Bistrica koji je okončan pravomoćnom presudom Županijskog suda u korist Grada Slatine.

Od 2012. do 2014. Grad Slatina nije opterećivao svoje nekretnine teretima niti je nekretninama jamčio za kredite ili druge oblike osiguranja određenih obveza. Tereti su upisani na imovini koju je Grad Slatina dobio kao ošasnu imovinu (nekretnine iza osobe koja nema nasljednika) i upisani su za kredite prethodnih vlasnika. Nadalje, upisane su zabilježbe na nekretninama koje se odnose na zahtjev nasljednika za povrat imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzimati aktivnosti za privođenje svrsi poslovnih prostora koji nisu uvjetni za korištenje.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Slatina je imao 35 zaposlenika (29 u upravnim odjelima, pet u vlastitom komunalnom pogonu i dužnosnik). Pored navedenog, u Gradu Slatini je bilo jedanaest osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru Odsjeka za imovinsko-pravne poslove i javnu nabavu (tri zaposlenika), Službi za gospodarstvo i razvoj (dva zaposlenika) te Odsjeka za računovodstvo i knjigovodstvo (jedan zaposlenik). Kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

Grad Virovitica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđen je Grad Virovitica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravske županije. Površina Grada Virovitice je 178 km². Dio područja Grada Virovitice (10,0 %), koji se odnosi na naselje Jasenaš, pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi. Prema stupnju razvijenosti, razvrstan je u drugu skupinu i obuhvaća deset naselja s 21 291 stanovnikom.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 589.932.698,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 18.856.887,00 kn ili 3,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 486.211.183,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 103.721.515,00 kn.

U tablici broj 14 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Grada Virovitice koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 14

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Virovitice 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)	11.021.686,00	11.377.583,00	16.378.863,00
2.	Građevinski objekti	485.619.460,00	469.964.329,00	460.754.595,00
3.	Imovina u pripremi	594.141,00	680.766,00	1.296.497,00
4.	Druga imovina	8.168.043,00	7.654.899,00	7.781.228,00
	Ukupno	505.403.330,00	489.677.577,00	486.211.183,00

Vrijednost nefinancijske imovine Grada Virovitice koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 15.725.753,00 kn ili 3,1 % te je koncem 2014. manja za 3.466.394,00 kn ili 0,7 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 486.211.183,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 94,8 %, zemljište s 3,4 %, druga imovina s 1,6 % i imovina u pripremi s 0,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, stanove, infrastrukturne objekte, ceste i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, umjetnička i literarna djela te nematerijalnu imovinu (projektna dokumentacija), a imovina u pripremi na građevinske objekte u izgradnji i drugu imovinu u pripremi.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 85.267.072,00 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 16.620.950,00 kn, što čini 19,5 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 15

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	3.872.725,00	2.745.320,00	8.751.870,00
2.	Zakup poslovnih prostora	1.200.495,00	838.422,00	572.370,00
3.	Prodaja stanova	0,00	34.865,00	265.000,00
4.	Najam stanova	99.508,00	86.943,00	72.263,00
5.	Prodaja zemljišta	3.565.750,00	12.064.550,00	6.922.513,00
6.	Zakup zemljišta	31.020,00	36.719,00	36.934,00
7.	Drugi oblici raspolaganja imovinom	54.653,00	54.653,00	0,00
	Ukupno	8.824.151,00	15.861.473,00	16.620.950,00

Grad Virovitica je od 2012. do 2014. ostvario ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 41.306.574,00 kn.

Prema podacima Grada Virovitice, na koncu 2014. Grad raspolaže sa 74 poslovna prostora, 107 stanova te 493 093 m² zemljišta.

U tablici broj 16 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Grada Virovitice.

Tablica broj 16

Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta Grada Virovitice 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	76	76	74
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	13 923	13 923	12 616
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	111	109	107
2.	Površina stanova u m ²	4 962	4 867	4 835
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	493 093

Osim navedenih poslovnih prostora, Grad Virovitica upravlja i raspolaže i s deset objekata mjesnih domova površine 5 750 m². Koncem 2014. u poslovnim knjigama evidentirana je vrijednost zemljišta, dok podatke o površini navedenog zemljišta Grad Virovitica nije imao. Tijekom obavljanja revizije utvrđeno je da raspolaže zemljištem površine 493 093 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama i financijskim izvještajima Grada Virovitice koncem 2014. evidentirano je zemljište u vrijednosti 16.378.863,00 kn (izgrađena građevinska zemljišta, neizgrađena građevinska zemljišta, gradilišta), građevinski objekti u vrijednosti 460.754.595,00 kn (stambeni objekti, poslovni objekti, ceste, objekti komunalne infrastrukture, kanali, energetske i komunikacijski vodovi, sportski i rekreacijski tereni, spomenici, javna rasvjeta) i imovina u pripremi u vrijednosti 1.296.497,00 kn. U knjizi dugotrajne imovine nekretnine su evidentirane po vrsti, količini i vrijednosti. Popis imovine i obveza je sastavljen i nisu utvrđene razlike u odnosu na stanje u poslovnim knjigama. Grad Virovitica provodi aktivnosti na identifikaciji nekretnina u vlasništvu Grada Virovitice po katastarskim općinama s ciljem evidentiranja u poslovnim knjigama. Identificirane nekretnine evidentira u pomoćnoj evidenciji koja sadrži podatke o zemljišnoknjižnom ulošku, katastarskom broju čestice, kulturi, udjelu u vlasništvu, te vrsti nekretnine s obzirom na narav. Predviđena je i kolona o vrijednosti nekretnine, ali u navedenoj koloni vrijednosti nekretnina nisu evidentirane. Prema navedenoj evidenciji, do kolovoza 2015. identificirano je 1 450 čestica u vlasništvu Grada Virovitice za koje nije procijenjena vrijednost te nisu evidentirane u poslovnim knjigama (knjiga dugotrajne imovine, glavna knjiga, registar imovine). Analizom prodanih nekretnina (većinom građevinsko zemljište u poduzetničkim zonama) je utvrđeno da Grad Virovitica, putem ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke, procjenjuje vrijednost navedenih nekretnina i evidentira ih u glavnoj knjizi i knjizi dugotrajne imovine u slučajevima njihova otuđenja (prodaje). Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjeranju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

Grad Virovitica provodi aktivnosti na primjeni modela Upravljanje imovinom. Model je razvijen u okviru Projekta reforme lokane samouprave, organizacije The Urban Institute. Model se sastoji od jedanaest aktivnosti (inventura imovine, tranzicijska pitanja, klasifikacija imovine, procjena vrijednosti imovine, operativni izvještaji, financijska analiza imovine, deregulacija postupaka najma i zakupa, indirektna subvencije, izvještavanje o imovini, konsolidiranje upravljanja te strateško planiranje). Grad Virovitica je izvršio potpunu implementaciju računalnog programa registar imovine te je u fazi sveobuhvatne inventure. Ustrojavanje registra imovine započelo je u listopadu 2014. donošenjem Odluke o izradi registra imovine u vlasništvu Grada Virovitice. Odlukom je određeno da će se registrom obuhvatiti, pored nekretnina u vlasništvu Grada Virovitice i nekretnine koje koristi, odnosno kojima upravlja Grad, bez obzira na pravni temelj korištenja, odnosno upravljanja. Nadalje, u Odluci o izradi registra imovine je navedeno da će se izrada registra izvršiti u suradnji s informatičkom tvrtkom koja pruža i konzultantske usluge iz područja upravljanja nekretninama. Formirano je povjerenstvo za izradu registra imovine te su ovlaštenja pojedinih članova povjerenstva utvrđena Izvedbenim projektom izrade registra imovine. Predsjednik povjerenstva i voditelj projekta (zaposlenik informatičke tvrtke) potpisali su Izvedbeni projekt 28. listopada 2014. Projektom je utvrđen terminski plan aktivnosti. Predviđeni kraj završetka projekta bio je 28. veljače 2015. Projekt se smatra završenim po instaliranju računalnog programa i omogućavanju rada korisnicima, provedenoj obuci korisnika za samostalni rad s programom te provedenoj testnoj i prvoj obradi, čiju točnost Grad Virovitica treba provjeriti i potvrditi. U ožujku 2015. sastavljen je verifikacijski zapisnik u kojemu je konstatirano da je računalni program potpuno funkcionalan te da su zaposlenici savladali rad s programom. Nadalje, obostrano je potvrđeno da su podaci upisani ispravno i na pravilan način. Za dio nekretnina koje se odnose na stanove, mjesne domove i nerazvrstane ceste u registar su uneseni svi podaci za sve jedinice imovine. Sveobuhvatna inventura podrazumijeva utvrđivanje te unos u registar imovine svih podataka predviđenih registrom, za sve jedinice imovine. To su šifra jedinice nekretnine, naziv, portfelj, procijenjena vrijednost, stopa kapitalizacije, financijski podaci (prihodi i troškovi po vrstama i ukupno), osnovni podaci o jedinici nekretnine (adresa, funkcija, optimalna funkcija, status vlasništva, način stjecanja, namjena, stanje, vrsta), dodatni podaci (vlasnik, upravitelj, u čijoj se bilanci iskazuje nekretnina, korisnik, inventurni broj), karakteristike (površina, energetska certifikat, grijanje, etaža), katastarske čestice (matični broj, naziv, broj, broj zemljišnoknjižnog uloška, naziv zemljišnoknjižnog uloška) te dnevnik jedinice imovine (datum i vrijeme unosa, datum i vrijeme zadnje promjene, opis, vrsta dokumenta, operater). Prema podacima iz registra imovine portfelj imovine Grada Virovitice, prema uporabnim kategorijama, sastoji se od stanova, poslovnih prostora, zemljišta, prometnica, javnih površina, obrazovnih ustanova, sportskih objekata, kulturnih objekata i spomenika kulture, groblja i mrtvačnica te trgovačkih društava, ustanova i zaklada. U vrijeme obavljanja revizije (studeni 2015.) registar imovine je programski povezan s evidencijom dugotrajne imovine, komunalnim informacijskim sustavom te prostornim informacijskim sustavom. Registar imovine programski nije povezan s analitičkim evidencijama financijske imovine i obveza niti s programom za uredsko poslovanje te se financijski podaci (prihodi i rashodi) te drugi podaci o jedinicama imovine kod kojih je nastala promjena nakon početnih unosa u registar ažuriraju ručno. Glavna prepreka povezivanju registra imovine s drugim poslovnim knjigama je količina i struktura podataka koja u velikom broju slučajeva, u analitičkim evidencijama, nije analitički podijeljena prema svakoj jedinici imovine.

Državni ured za reviziju predlaže Gradu Virovitici i nadalje provoditi aktivnosti radi utvrđivanja imovine u vlasništvu Grada koja nije evidentirana u poslovnim knjigama, procjenjivanje vrijednosti novopronađene imovine te evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovnim knjigama.

Predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za imovinu za koju ti odnosi nisu riješeni, odnosno procjena i evidentiranje te imovine u poslovnim knjigama. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Grada Virovitice u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Gradu te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Grad Virovitica je od 2012. do 2014. davao u zakup poslovne prostore, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Grad Virovitica je prodavao poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište te kupovao poslovne prostore i građevinsko zemljište.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način upravljanja i raspolaganja imovinom utvrđeni su i internim aktima Grada Virovitice, odnosno Statutom, Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Programom olakšica i poticaja razvoja gospodarstva Grada te Odlukom o utvrđivanju cijena građevinskog zemljišta u poduzetničkim zonama.

Programom je utvrđen sustav mjera poticaja za ulazak u gospodarske zone koje su izgrađene, koje su u fazi razvoja ili se planiraju razviti, dodjelom zemljišta po povlaštenim cijenama, oslobađanjem plaćanja komunalnog doprinosa za tvrtke od gospodarskog značaja za Grad Virovitica, plaćanjem komunalnog doprinosa po povlaštenim cijenama, popustom na jednokratno plaćanje komunalnog doprinosa i obročnim plaćanjem komunalnog doprinosa te oslobađanjem plaćanja komunalne naknade u cijelosti i oslobođenje plaćanja dijela komunalne naknade, poticanje investitora za dolazak u Grad Virovitica i poticanje zapošljavanja. Nadalje, Programom su utvrđene prioritetne djelatnosti za Grad Virovitica, visina olakšica po mjerama, te je donesena Odluka kojom su utvrđeni kriteriji za ostvarivanje poticaja po djelatnostima i broju zaposlenih. Vrijednost građevinskog zemljišta utvrđena je odlukama vijeća na temelju nalaza stalnog sudskog vještaka građevinske struke. Početna cijena u javnom natječaju utvrđena je u skladu s odlukom o utvrđivanju cijena neizgrađenog građevinskog zemljišta u poduzetničkim zonama. Grad Virovitica može odobriti olakšice, ali cijena ne može biti manja od 1,00 kn/m². Grad Virovitica ima ukupno četiri poduzetničke zone (Zapad I, Zapad II, poduzetnička zona Sjever i poduzetnička zona Antunovac). Ustrojio je, i na svojim mrežnim stranicama objavio, evidenciju poduzetnika u poduzetničkim zonama, odnosno zaključenih ugovora na temelju kojih je poduzetnicima odobravao olakšice pri kupnji građevinskog zemljišta.

Interne akte o upravljanju i raspolaganju imovinom Grad Virovitica objavljuje u službenom glasilu i na svojim mrežnim stranicama.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Grad Virovitica je na koncu 2014. upravljao i raspolagao sa 74 poslovnih prostora površine 12 616 m², 107 stanova površine 4 835 m² i 493 093 m² građevinskog zemljišta. U registru imovine Grad Virovitica za svaku jedinicu imovine utvrđuje namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina. U poslovnim knjigama osigurani su podaci o ostvarenim prihodima i rashodima po svakoj jedinici imovine. Grad Virovitica je od 2012. do 2014. ostvario prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 2.611.287,00 kn, najma stanova u iznosu 258.714,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 104.675,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 15.369.915,00 kn, prodaje stanova u iznosu 299.865,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 22.552.813,00 kn te od drugih oblika raspolaganja imovinom u iznosu 109.306,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za zakup poslovnih prostora u iznosu 184.482,00 kn, nabavu (kupnju) poslovnih prostora u iznosu 12.481.774,00 kn i nabavu (kupnju) građevinskog zemljišta u iznosu 1.253.807,00 kn.

Od 2012. do 2014. Grad Virovitica je ostvario rashode za nabavu poslovnih prostora u iznosu 12.481.774,00 kn. Najznačajnija nabava se odnosi na kupnju poslovnog prostora u 2014. u novom kompleksu Palače Pejačević (I i III kat) u iznosu 7.502.306,00 kn te su izvršena dodatna ulaganja na kompleksu u vrijednosti 4.403.171,00 kn. Nabava poslovnog prostora u kompleksu Palače Pejačević izvršena je u skladu sa zakonima i internim aktima. Poslovni prostor u novoj interpolaciji kompleksa Palače Pejačević je nabavljen za potrebe smještaja gradske uprave. Preseljenjem je Grad Virovitica osigurao dostatnost poslovnih prostora za obavljanje svih djelatnosti Grada na jednoj lokaciji. Od 2012. do 2014., odnosno do preseljenja u prostor Palače Pejačević, Grad Virovitica je zakupljivao dva poslovna prostora. Poslovni prostor površine 286 m² Grad Virovitica je zakupio u 1999. po cijeni 4,10 DEM po m², protuvrijednosti u kunama, za svoje potrebe. Za zakup navedenog poslovnog prostora Grad Virovitica je u 2012. ostvario rashode u iznosu 67.622,00 kn, u 2013. u iznosu 68.251,00 kn, te u 2014. u iznosu 22.960,00 kn.

Poslovni prostor površine 88 m² Grad Virovitica je zakupljivao za potrebe gradske blagajne, uz mjesečnu zakupninu 525,00 EUR, protuvrijednosti u kunama. U 2012. Grad Virovitica je ostvario rashode za zakup navedenog poslovnog prostora u iznosu 8.705,00 kn, u 2013. u iznosu 12.932,04 kn, te u 2014. u iznosu 4.012,72 kn. Po sporazumu o osnivanju gradske blagajne zaključenim s trgovačkim društvima u vlasništvu, odnosno većinskom vlasništvu Grada Virovitice, od ožujka 2012. do prosinca 2013. Grad je plaćao 20,0 % zakupnine, a od prosinca 2013. do svibnja 2014. Grad je plaćao 25,0 % zakupnine.

Od 2012. do 2014. Grad Virovitica je ostvario rashode za nabavu građevinskog zemljišta u iznosu 1.253.807,00 kn. Od toga je u 2012. ostvareno 582.622,00 kn, u 2013. u iznosu 323.554,00 kn te u 2014. u iznosu 347.631,00 kn (zamjena zemljišta za potrebe izgradnje Centra za odgoj, obrazovanje i rehabilitaciju Virovitica i trodijelne školske sportske dvorane). Nabava građevinskog zemljišta je obavljena u skladu s propisima i internim aktima.

Dio imovine koji se odnosi na parkirališta, kompleks gradske tržnice, groblja, gradski bazen te objekt Doma hrvatske vojske evidentiran je u poslovnim knjigama Grada Virovitice dok je odlukama gradskog vijeća upravljanje navedenom imovinom preneseno na trgovačka društva u vlasništvu Grada Virovitice. Poslovni prostor u kojem posluje restoran (u podrumu Dvorca Pejačević) Grad Virovitica je dao na upravljanje trgovačkom društvu u svojem vlasništvu.

Prihodi od prodaje poslovnih prostora su u 2014. ostvareni u iznosu 8.751.870,00 kn prodajom zgrade Katoličke gimnazije u iznosu 4.855.964,00 kn, dijela kompleksa Palače Pejačević u iznosu 3.522.537,00 kn te od zamjene poslovnog prostora u vlasništvu Grada Virovitice za vrt u vlasništvu fizičke osobe u iznosu 373.369,00 kn.

Zgrada (Katolička gimnazija) je prodana Požeškoj biskupiji na temelju odluke Gradskog Vijeća iz prosinca 2014. Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine (građevinskog zemljišta sa zgradom) u srpnju 2014. je utvrdio stalni sudski vještak građevinske struke ukupne vrijednosti 6.626.233,00 kn (zgrada 4.855.964,00 kn, zemljište 1.770.269,00 kn). Javni natječaj bio je objavljen u tjednom tisku. Pristigla je jedna ponuda koja je i prihvaćena. Kupoprodajni ugovor je zaključen u prosincu 2014. po cijeni koju je utvrdio stalni sudski vještak. Kupac je u cijelosti platio kupoprodajnu cijenu.

Prihodi od prodaje dijela kompleksa Palače Pejačević u iznosu 3.522.537,00 kn ostvareni su na temelju kupoprodajnog ugovora iz srpnja 2011. Nekretnina je prodana u skladu s propisima i internim aktima. Gradsko vijeće je donijelo Odluku o prodaji posebnih dijelova nekretnine i građevinskog zemljišta u kompleksu Palače Pejačević. Javni natječaj je bio objavljen u dnevnom tisku u ožujku 2011. Vrijednost nekretnine procijenio je stalni sudski vještak građevinske struke. Na ime kupoprodajne cijene kupac se Gradu Virovitici obvezao izvršiti građevinske radove (sanacija, rekonstrukcija i izgradnja) na posebnim i zajedničkim dijelovima kompleksa Palače Pejačević u skladu s dozvolama za građenje, odnosno do ishođenja uporabne dozvole, sve na bazi procjene stalnog sudskog vještaka za potrebna ulaganja u dovršenje zgrade u vrijednosti 4.170,00 kn (s porezom na dodanu vrijednost) po neto m² korisne površine, ali najviše do 4.403.171,00 kn. Kupac je u ožujku 2013. s poslovnom bankom zaključio ugovor o kreditu za financiranje izgradnje projekta Obnove i nadogradnje Palače Pejačević. Kredit je odobren u kunsnoj protuvrijednosti 1.700.000,00 EUR. Grad Virovitica je kupcu bio založni dužnik.

Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 8. ožujka 2013., Grad Virovitica je založio nekretnine koje se odnose na poslovnu zgradu površine 1 041 m², dvorište sa 88 m² te gospodarske zgrade površine 285 m². Palača Pejačević je etažirana te su etaže od prve do pete u vlasništvu kupca (na temelju kupoprodajnog ugovora iz 2011. i pet dopuna tom ugovoru), a šesta i sedma etaža su u vlasništvu Grada Virovitice i na njima je u zemljišnim knjigama 19. studenoga 2014. brisano založno pravo koje je bilo upisano na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 8. ožujka 2013.

Prihodi od zamjene poslovnog prostora u vlasništvu Grada Virovitice za vrt u vlasništvu fizičke osobe ostvareni su u iznosu 373.369,00 kn. Ugovor o zamjeni nekretnina zaključen je u srpnju 2006. Prije zaključenja ugovora o zamjeni nekretnina gradsko vijeće Grada Virovitice donijelo je Odluku o zamjeni nekretnina. Odlukom je odobrena zamjena poslovnog prostora površine 45 m² u vlasništvu Grada Virovitice za vrt površine 550 m² u vlasništvu fizičke osobe. Zamjena je odobrena radi formiranja građevinske parcele za izgradnju Centra za odgoj, obrazovanje i rehabilitaciju Virovitica i trodijelne školske sportske dvorane. Za izgradnju navedenog Centra i dvorane Grad Virovitica je u 2007. s Ministarstvom znanosti, obrazovanja i športa i Ministarstvom zdravstva i socijalne skrbi zaključio sporazum o sufinanciranju. Vrijednost projekta iznosi 49.040.100,00 kn, od toga se Ministarstvo znanosti, obrazovanja i športa obvezalo sufinancirati dio u visini 61,4 %, Ministarstvo zdravstva i socijalne skrbi u visini 16,0 % te Grad Virovitica u visini 37,6 %. Procjenu vrijednosti zamijenjenih nekretnina obavio je stalni sudski vještak građevinske struke. Vrijednost zamijenjenog poslovnog prostora iznosila je 54.583,00 EUR, u kunskoj protuvrijednosti. Vrijednost vrta iznosila je 42.840,00 EUR, u kunskoj protuvrijednosti. Fizička osoba se obvezala Gradu Virovitici platiti razliku u iznosu 11.743,00 EUR, u kunskoj protuvrijednosti, u roku 45 dana od upisa etažiranja poslovnog prostora u zemljišnim knjigama. Izrađen je elaborat o etažiranju te je rješenjem od 28. studenoga 2013. etažiranje upisano u zemljišnim knjigama. Grad Virovitica je s fizičkom osobom 23. prosinca 2013. zaključio dopunu ugovoru o zamjeni nekretnina od 12. srpnja 2006. Dopunom se fizička osoba obvezala Gradu Virovitici platiti razliku u vrijednosti zamijenjenih nekretnina u iznosu 11.743,00 EUR, u kunskoj protuvrijednosti, do 21. siječnja 2014. Koncem 2014. Grad Virovitica je od fizičke osobe potraživao 42.922,00 kn. U kolovozu 2015. Grad Virovitica je obračunao kamatu na navedeno potraživanje prema fizičkoj osobi u iznosu 45.015,00 kn. U rujnu 2015. Grad Virovitica je Ministarstvu znanosti, obrazovanja i športa uputio dopis u kojem je naveo da je Grad od 2007. konstantno poduzimao aktivnosti kojima je od Ministarstava tražio postupanje po zaključenom sporazumu o sufinanciranju iz 2007. Prema navodima iz dopisa Grad Virovitica je u projekt izgradnje Centra za odgoj, obrazovanje i rehabilitaciju Virovitica i trodijelne školske sportske dvorane uložio sredstva u približnom iznosu 6.000.000,00 kn. Nadalje, Grad Virovitica je dopisom od Ministarstva znanosti, obrazovanja i športa zatražio uvrštavanje u Državni proračun za 2016. projekt izgradnje Centra za odgoj, obrazovanje i rehabilitaciju Virovitica i trodijelne školske sportske dvorane.

Koncem 2014. Grad Virovitica je raspolagao sa 74 poslovna prostora površine 12 616 m², od kojih jedan poslovni prostor površine 1 198 m² koristi Grad Virovitica za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 162 m² koristi trgovačko društvo kojemu je Grad Virovitica osnivač bez plaćanja zakupnine, osam poslovnih prostora površine 4 940 m² koriste proračunski korisnici Grada Virovitice bez plaćanja zakupnine, 61 poslovni prostor površine 5 519 m² dan je u zakup udrugama, političkim strankama i trgovačkim društvima s ugovorenim zakupninom, a tri poslovna prostora površine 797 m² su izvan upotrebe jer nisu uvjetna za korištenje. U 2014. nisu poduzimane aktivnosti za uređenje, odnosno stavljanje u upotrebu neuvjetnih poslovnih prostora. S trgovačkim društvom u vlasništvu Grad Virovitice i proračunskim korisnicima zaključeni su ugovori o korištenju prostora kojima su utvrđena međusobna prava i obveze.

Prihodi od zakupa poslovnih prostora u 2014. su ostvareni u iznosu 572.370,00 kn. Ugovori o zakupu poslovnih prostora su zaključeni u prethodnim godinama. Poslovni prostori su dani u zakup na temelju provedenih javnih natječaja, sačinjenih zapisnika povjerenstva kojima su vrednovane pristigle ponude te je povjerenstvo donosilo odluku o davanju u zakup.

Koncem 2014. Grad Virovitica je upravljao i raspolagao sa 107 stanova površine 4 835 m². U najam su dana 92 stana, dok u upotrebi nije 15 stanova, od toga je devet neuvjetno jer ne zadovoljavaju minimalne uvjete za stanovanje. Za preostalih šest stanova koji se ne koriste Grad Virovitica je obrazložio da su ti stanovi bili u najmu do smrti korisnika ili su korisnici napustili stanove zbog neuvjetnosti. Nadalje, Grad Virovitica je obrazložio da povjerenstvo zaduženo za poslove raspolaganja nekretninama kao jednu od planiranih aktivnosti treba provesti postupak utvrđivanja neuvjetnosti navedenih šest stanova. Od 92 stana dana u najam, 82 stanova površine 3 602 m² je dano u najam zaštićenim najmoprimcima, dok je 10 stanova površine 562 m² dano u najam sa slobodno ugovorenim najamninom. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom obavlja se u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o davanju gradskih stanova u najam. Grad Virovitica je u 2013. prodao jedan stan i ostvario prihode u iznosu 34.865,00 kn te je u 2014. prodao dva stana i ostvario prihode u iznosu 256.000,00 kn.

Grad Virovitica je od 2012. do 2014. prodao građevinska zemljišta u poduzetničkim zonama na temelju 15 ugovora ukupne površine 93 478 m² i ukupne cijene u iznosu 25.006.650,00 kn. U 2012. je ostvario prihode od prodaje građevinskih zemljišta na temelju pet ugovora, u 2013. sedam ugovora te u 2014. tri ugovora. Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te u skladu s odredbama Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Virovitice i Programa olakšica i poticaja razvoja gospodarstva Grada.

Od 2012. do 2014. Grad Virovitica je kupio građevinska zemljišta ukupne površine 2 778 m². Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2012. i 2014., a kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu 93.320,00 kn. Kupnja građevinskog zemljišta obavljena je za potrebe izgradnje prometne infrastrukture (biciklističkih staza i novih prometnica) u skladu s propisima i internim aktima.

Grad Virovitica je od 2012. do 2014. zatražio darovanje zemljišta od Republike Hrvatske u ukupno tri predmeta i to za izgradnju objekta područne škole u Koriji, prostora za održavanje gospodarskog sajma Viroexpo te izgradnju i uređenje vidikovca. Republika Hrvatska je u svibnju 2015. darovala Gradu Virovitica nekretninu za izgradnju škole u Koriji, a preostala dva zahtjeva za darovanjem zemljišta do vremena obavljanja revizije (studeni 2015.) nisu riješena.

Od 2012. do 2014. Grad Virovitica je vodio jedan parnični postupak vrijednosti 101.000,00 kn, jedan ovršni postupak vrijednosti 111.407,00 kn te četiri upravna postupaka povrata imovine po zahtjevima za koje vrijednost nije određena. Na nekretninama Grada Virovitice tereti su upisani na zemljištima koje je Grad Virovitica stekao nasljeđivanjem.

Državni ured za reviziju predlaže, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Grad Virovitica je imao 53 zaposlenika (48 zaposlenika na neodređeno vrijeme u upravnim odjelima, četiri zaposlenika na šest mjeseci i dužnosnik).

Pored toga, četiri osobe su bile na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom se najvećim dijelom obavljaju u okviru Upravnog odjela za gospodarstvo i razvoj (tri zaposlenika), Upravnom odjelu za imovinske i pravne poslove (jedan zaposlenik) i Upravnom odjelu za društvene djelatnosti (jedan zaposlenik). Kontrolu navedenih poslova obavljaju odgovorne osobe. Internim aktima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja i upravljanja nekretninama.

U skladu s odredbama Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Virovitice stručne poslove u vezi s raspolaganjem nekretnina obavlja nadležni upravni odjel. Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta i odluku o prodaji građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom donosi Gradonačelnik. Javni natječaj za prikupljanje pisanih ponuda radi raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Virovitice objavljuje se na mrežnim stranicama Grada, te u lokalnim glasilima, a može biti objavljen i u drugim glasilima. Postupak izbora najpovoljnijeg ponuditelja provodi povjerenstvo za raspolaganje nekretninama kada se zemljište prodaje javnim natječajem. Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama čine tri člana i njihovi zamjenici i to pravne, ekonomske i geodetske struke koje imenuje Gradsko vijeće na vrijeme od četiri godine. Predsjednik povjerenstva je diplomirani pravnik. Povjerenstvo predlaže Gradonačelniku zaključivanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem prema uvjetima iz natječaja. Gradsko vijeće je u studenome 2009. donijelo Odluku o imenovanju Povjerenstva za raspolaganje nekretninama. U listopadu 2012. zamjenica predsjednice razriješena je dužnosti te je druga osoba imenovana zamjenicom predsjednice. Predsjednici Povjerenstva i članovima je mandat istekao u studenome 2013. Gradsko vijeće je propustilo donijeti odluku o imenovanju novog predsjednika i članova Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Virovitice. Predsjednica i članovi Povjerenstva kojima je istekao mandat u 2014. su obavljali poslove iz nadležnosti Povjerenstva utvrđene odredbama Statuta.

U skladu s odredbama Pravilnika o unutarnjoj reviziji korisnika proračuna, Grad Virovitica je, u okviru Ureda gradonačelnika, ustrojio Odsjek za unutarnju reviziju. Unutarnjim revizijama bile su obuhvaćene aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama. U 2012. je obavljena revizija davanja u zakup poslovnih prostora te u 2013. revizija davanja u najam stanova. Unutarnjim revizijama su bile utvrđene određene slabosti te su dane preporuke po kojima je Grad Virovitica postupao.

Državni ured za reviziju predlaže imenovanje povjerenstva za raspolaganje nekretninama u skladu s odredbama Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Virovitice.

Općina Crnac

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Crnac kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravske županije. Površina Općine Crnac je 79 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi. Prema stupnju razvijenosti razvrstana je u drugu skupinu i obuhvaća deset naselja s 1 456 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 19.868.730,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 200.500,00 kn ili 1,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 8.775.374,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 11.093.356,00 kn.

U tablici broj 17 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Crnac koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 17

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	8.000,00	8.000,00	8.000,00
2.	Građevinski objekti	8.807.389,00	7.945.150,00	7.977.126,00
3.	Imovina u pripremi	540.652,00	651.780,00	493.329,00
4.	Druga imovina	221.294,00	263.300,00	296.919,00
	Ukupno	9.577.335,00	8.868.230,00	8.775.374,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Crnac manja je koncem 2013. u odnosu na 2012. za 709.105,00 kn ili 7,4 % te je koncem 2014. manja u odnosu na 2013. za 92.856,00 kn ili 1,0 %.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je iskazana u iznosu 8.775.374,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 90,9 %, imovina u pripremi s 5,6 %, druga imovina s 3,4 % i zemljište s 0,1 %. Vrijednost građevinskih objekata u iznosu 7.977.126,00 kn se odnosi na vrijednost cesta i ostalih prometnih objekata, plinovoda, mrtvačnica, stanova, zgrade Općine Crnac, uređaja javne rasvjete i vodovoda. Imovina u pripremi se odnosi na izgradnju vodovoda i priključak na elektroenergetski sustav. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, spomenike i umjetnička djela.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 5.858.792,00 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) su ostvareni u iznosu 35.655,00 kn, što čini 0,6 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 18

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	31.500,00	0,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	24.540,00	21.620,00	23.230,00
3.	Najam stanova	7.597,00	9.637,00	7.925,00
4.	Drugi oblici raspolaganja imovinom	4.500,00	4.500,00	4.500,00
	Ukupno	68.137,00	35.757,00	35.655,00

Općina Crnac je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 139.549,00 kn.

Prema podacima Općine Crnac, na koncu 2014. Općina raspolaže s osam poslovnih prostora, sedam stanova te 121 490 m² zemljišta.

U tablici broj 19 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Općine Crnac.

Tablica broj 19

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	8	8	8
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	650	650	650
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	7	7	7
2.	Površina stanova u m ²	479	479	479
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	121 490	121 490	121 490

Osim navedenih poslovnih prostora, Općina Crnac upravlja i raspolaže i s dva objekta mjesnih domova ukupne površine 180 m² od kojih je jedan površine 60 m² u derutnom stanju.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Crnac na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 8.000,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 7.977.126,00 kn. Općina Crnac je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su 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 (stvarnog) i knjigovodstvenog stanja imovine.

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

Općina Crnac je ustrojila registar nekretnina. Dio imovine obuhvaćen registrom nekretnina koji se odnosi na lokalne ceste (osim ulaganja u sanaciju i modernizaciju cesta iz ranijih godina i 2014.), građevinsko zemljište u poduzetničkoj zoni, groblja i pojedina imovina koja se odnosi na zgrade i zemljišta nije evidentirana u glavnoj knjizi i analitičkoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine. Registar nekretnina sadrži podatke o katastarskoj općini, broju zemljišnoknjižne čestice, vrsti nekretnine, površini, vlasništvu te napomene, dok ne sadrži podatke o namjeni, korisniku, vrijednosti nekretnine, te druge podatke propisane Uredbom o registru državne imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Crnac 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. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Crnac u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se u poslovnim knjigama evidentirati svu imovinu koja je evidentirana u registru imovine. Predlaže se voditi registar imovine Općine Crnac s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Crnac je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, stanove u najam te dala pravo građenja na zemljištu. Općina Crnac nije kupovala, prodavala poslovne prostore, stanove, građevinsko zemljište te nije koristila poslovne prostore od drugih subjekata na temelju ugovora.

Osim zakonima i Statutom, uvjeti, procedure i način upravljanja i raspolaganja imovinom utvrđeni su i internim aktima Općine Crnac, odnosno Odlukom o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine, Odlukom o naknadi za korištenje društvenih domova, Odlukom o naknadi za korištenje mrtvačnica na području Općine, Odlukom o izradi urbanističkog plana uređenja poduzetničke zone te pojedinačnim odlukama o zakupu poslovnih prostora. Općina Crnac nije donijela interne akte kojima bi uredila davanje u zakup poslovnih prostora i najam stanova.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Crnac, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Predlaže se donijeti interne akte o davanju u zakup poslovnih prostora te najmu stanova.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Crnac 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 Crnac je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s osam poslovnih prostora površine 650 m², sedam stanova površine 479 m² i građevinskim zemljištem površine 121 490 m². Za veći dio imovine namjena, odnosno uporabna kategorija nekretnina utvrđena je u registru imovine. U poslovnim knjigama osigurani su podaci o ostvarenim prihodima i rashodima po jedinici imovine. Općina Crnac je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnih prostora u iznosu 69.390,00 kn, prodaje poslovnog prostora (objekt mjesnog doma) u iznosu 31.500,00 kn, prodaje stanova u iznosu 25.159,00 kn te od naknade za pravo građenja u iznosu 13.500,00 kn. U istom razdoblju Općina Crnac nije ostvarila rashode za zakup, odnosno nabavu (kupovinu) nekretnina.

Od osam poslovnih prostora površine 650 m², jedan površine 120 m² Općina Crnac koristi za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 334 m² koristi osnovna škola i Dom zdravlja Virovitičko-podravske županije, četiri poslovna prostora površine 166 m² dana su u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a jedan poslovni prostor površine 30 m² je prazan jer nema zainteresiranih korisnika.

U skladu s odredbama članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Općina Crnac je bez provođenja javnih natječaja i bez ugovorene zakupnine dala poslovne prostore na korištenje osnovnoj školi i Domu zdravlja Virovitičko-podravske županije. S korisnicima prostora zaključeni su ugovori kojima su uređena međusobna prava i obveze. Korisnici su se obvezali podmirivati režijske i troškove održavanja.

Općina Crnac je u 2012., na temelju provedenog javnog natječaja i u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prodala objekt društvenog doma u Milanovcu površine 1 288 m². Odluku o prodaji nekretnine je donijelo Općinsko vijeće. Odlukom je bilo određeno da prednost pri kupnji imaju pravne osobe koje se bave proizvodnom djelatnošću, uz uvjet da ponude najveću cijenu te da nemaju dugovanja prema Općini Crnac. Vrijednost nekretnine procijenio je ovlašteni sudski vještak građevinske struke u iznosu 31.035,00 kn. Kupoprodajni ugovor je zaključen u ožujku 2012. Kupoprodajna cijena bila je ugovorena u iznosu 31.500,00 kn.

Općina Crnac je od 2012. do 2014. u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova dala u najam šest stanova po tržišnom principu.

Od 2012. do 2014. prihodi od naknade za pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu su ostvareni u iznosu u iznosu 13.500,00 kn na temelju ugovora o osnivanju prava građenja zaključenog s pravnom osobom u srpnju 2010. Za osnivanje prava građenja proveden je javni natječaj. Ugovor o osnivanju prava građenja na građevinskom zemljištu površine 12 ha 14 a 90 m² je zaključen na razdoblje 30 godina. Nositelj prava građenja se obvezao izgraditi postrojenje za proizvodnju bioplina te toplinske i električne energije (bioelektrana) u roku dvije godine od dana zaključenja ugovora i postrojenje staviti u funkciju. Naknada za osnivanje prava građenja je ugovorena u iznosu 135.000,00 kn, a plaćanje u jednakim godišnjim obrocima u iznosu 4.500,00 kn, uvećano za eskontnu kamatnu stopu Hrvatske narodne banke. Kao instrument osiguranja naplate naknade, nositelj prava građenja dao je Općini Crnac bianco zadužnicu. Ugovoreno je da istekom prava građenja nositelj prava građenja ima pravo prvenstva u slučaju ponovnog osnivanja prava građenja ili pravo prvokupa u slučaju prodaje građevinskog zemljišta. Nadalje je ugovoreno da, ukoliko nositelj prava građenja ne iskoristi pravo prvenstva, izgrađeni objekti će biti vlasništvo Općine Crnac. U 2012. je zaključena dopuna osnovnom ugovoru kojom je produljen rok izgradnje i stavljanja u funkciju bioelektrane do srpnja 2014. U veljači 2014. je zaključena druga dopuna osnovnom ugovoru kojom je ponovo produljen rok izgradnje i stavljanja bioelektrane u funkciju do srpnja 2016. U lipnju 2015. bioelektrana je stavljena u funkciju.

U skladu s Odlukom o naknadi za korištenje društvenih domova u vlasništvu Općine Crnac, Općina političkim strankama povremeno daje na korištenje prostor mjesnog doma. Nadalje, jedna udruga koristi povremeno prostor mjesnog doma, bez zaključenog ugovora i bez plaćanja zakupnine. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge, koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Državni ured za reviziju predlaže, 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.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Crnac je imala četiri zaposlenika (tri u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem ustrojstvu i Odluci o ustrojstvu upravnog odjela Općine Crnac, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Čačinci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Čačinci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravske županije. Površina Općine Čačinci je 145 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi. Prema stupnju razvijenosti, područje Općine Čačinci je razvrstano u drugu skupinu i obuhvaća dvanaest naselja s 2 802 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 41.612.114,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 11.087.695,00 kn ili 36,3 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 33.301.792,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 8.310.322,00 kn.

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

Tablica broj 20

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	10.936.186,00	10.936.186,00	10.936.186,00
2.	Građevinski objekti	8.340.257,00	8.187.138,00	18.587.201,00
3.	Imovina u pripremi	1.007.841,00	1.225.390,00	1.360.417,00
4.	Druga imovina	1.981.442,00	2.032.918,00	2.417.988,00
	Ukupno	22.265.726,00	22.381.632,00	33.301.792,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Čačinci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 115.906,00 kn ili 0,5 % te koncem 2014. veća za 10.920.160,00 kn ili 48,8 % u odnosu na 2013. Povećanje vrijednosti nefinancijske imovine u 2014. se odnosi na vrijednost lokalne ceste koju je Županijska uprave za ceste Virovitičko-podravske županije u veljači 2014. prenijela Općini Čačinci na gospodarenje.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je iskazana u iznosu 33.301.792,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 55,8 %, zemljište s 32,8 %, druga imovina sa 7,3 % i imovina u pripremi sa 4,1 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu, a imovina u pripremi se odnosi na izgradnju cjevovoda u tri naselja i sustav odvodnje otpadnih voda.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 4.820.683,00 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) su ostvareni u iznosu 88.453,00 kn, što čini 1,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 21

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	79.001,00	70.263,00	52.911,00
2.	Najam stanova	10.162,00	9.912,00	9.912,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	54.135,00	0,00
4.	Zakup zemljišta	27.661,00	26.798,00	25.630,00
5.	Drugi oblici raspolaganja imovinom	1.200,00	100,00	0,00
	Ukupno	118.024,00	161.208,00	88.453,00

Općina Čačinci je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 367.684,00 kn.

Prema podacima Općine Čačinci, na koncu 2014. Općina raspolaže s pet poslovnih prostora, šest stanova te 312 351 m² zemljišta.

U tablici broj 22 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Općine Čačinci.

Tablica broj 22

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	5	5	5
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	983	983	983
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	6	6	6
2.	Površina stanova u m ²	255	255	255
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	286 428	312 351	312 351

Osim navedenih poslovnih prostora, Općina Čačinci upravlja i raspolaže i s četiri objekta mjesnih domova.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te приходима i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici 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 Čačinci koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 10.936.186,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 18.587.201,00 kn. Općina Čačinci je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana). Općina Čačinci nema cjelokupne podatke o količinama, odnosno o površinama poslovnih prostora i drugih nekretnina kojima raspolaže. Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji su istovjetni 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. Popisom nije obuhvaćen dio imovine (zemljište) kojim Općina Čačinci upravlja i raspolaže, odnosno nije utvrđeno stvarno stanje imovine.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Čačinci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Orahovica, zemljište koje je Općina Čačinci dobila u svrhu osnivanja poslovne zone te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Čačinci riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio imovine, koji se odnosi na poljoprivredno i građevinsko zemljište, javne površine i sportska igrališta, a Općina Čačinci nema podatke o vrijednosti navedene imovine. Iz navedenog je vidljivo da Općina Čačinci 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. 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.

Pet stanova površine 195 m² Općini Čačinci je pripalo po prestanku rada Fonda u stambenom i komunalnom gospodarstvu bivše Općine Orahovica. Međutim, po provedenoj katastarskoj izmjeri naselja u kojem se nalazi zgrada s navedenih pet stanova, ustanovljeno je da je zgrada u vlasništvu Republike Hrvatske. Sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama Općina Čačinci nije pristupila sustavno i planski, već prema iskazanoj potrebi, u skladu s kadrovskim i financijskim mogućnostima. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

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

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Uvjeti, procedure i način upravljanja i raspolaganja imovinom su utvrđeni zakonima te Statutom i Odlukom o osnivanju poslovnih zona na području Općine Čačinci, dok druge oblike upravljanja i raspolaganja imovinom (zakup poslovnih prostora i najam stanova) nije uredila internim aktima. Općinsko vijeće je donosilo pojedinačne odluke za davanje u zakup poslovnih prostora i najam stanova u vlasništvu Općine Čačinci.

Odlukom o osnivanju poslovnih zona na području Općine Čačinci je utvrđeno da se zemljište prodaje putem javnog natječaja, a Općinsko vijeće je odlukom utvrdilo početne cijene zemljišta. Cijene neizgrađenog građevinskog zemljišta u poslovnim zonama se utvrđuju prema procijenjenoj vrijednosti zemljišta uz mogućnost dobivanja olakšica i poticaja prema Programu olakšica i poticaja razvoja gospodarstva Općine Čačinci.

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

Odluke tijela Općine Čačinci vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom se objavljuju 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 Čačinci te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Čačinci 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 Čačinci je koncem 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 983 m², šest stanova površine 255 m² i 312 351 m² građevinskog zemljišta. Općina Čačinci nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. su ostvareni prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 202.175,00 kn, najma stanova u iznosu 29.986,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 80.089,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 54.135,00 kn i drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 1.300,00 kn. U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za nabavu (kupnju) i zakup, stanova, poslovnih prostora i građevinskog zemljišta.

Od pet poslovnih prostora ukupne površine 983 m², poslovni prostor površine 240 m² koristi Općina za svoje potrebe, poslovni prostor površine 44 m² koristi Turistička zajednica Općine Čačinci, poslovni prostor površine 395 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, a dva poslovna prostora površine 304 m² se ne koriste.

Prema odredbama članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. U skladu s navedenim odredbama Općina Čačinci je u 2012. donijela odluku kojom je Turističkoj zajednici Općine dala na korištenje poslovni prostor površine 44 m² na neodređeno vrijeme bez zaključivanja ugovora kojim bi bila utvrđena međusobna prava i obveze.

Poslovni prostor površine 395 m² koristi udruga bez plaćanja zakupnine, a dan je na temelju odluke Općinskog vijeća i ugovora iz 2000. i dopune ugovoru iz 2005. Poslovni prostor je dan na neodređeno vrijeme, a Općina Čačinci plaća režijske troškove. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge, koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspoložujući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge.

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

Općina Čačinci koncem 2014. raspolaže s dva poslovna prostora površine 304 m² koji se ne koriste. Navedeni prostori su bili u zakupu do srpnja, odnosno rujna 2014. Nad jednim zakupnikom (trgovačko društvo) je pokrenut stečajni postupak te je u srpnju 2014. raskinut ugovor o zakupu. Prema navedenom zakupniku koncem 2014. potraživanja Općine Čačinci iznose 74.613,00 kn i nisu prijavljena u stečajnu masu. Drugi zakupnik (trgovačko društvo) je u rujnu 2014. otkazao ugovor o zakupu i podmirio ugovorenu zakupninu. Nakon raskida ugovora Općina Čačinci nije poduzimala aktivnosti za njihovo davanje u zakup.

Koncem 2014. Općina Čačinci raspolaže sa šest stanova površine 255 m². Općina je s najmoprimcima pet stanova površine 195 m² zaključila ugovore kojima je utvrđena zaštićena najamnina. Jedan stan površine 60 m² dan je u najam sa slobodno ugovorenim najamninom. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenim najamninom se obavlja u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i pojedinačnih odluka Općinskog vijeća o davanju općinskih stanova u najam.

Općina Čačinci je od 2012. do 2014. prodala dva građevinska zemljišta u poslovnoj zoni ukupne površine 44 889 m². Prodaja zemljišta je obavljena na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Odluke o osnivanju poslovne zone na području Općine Čačinci, Odluke o utvrđivanju cijena neizgrađenog građevinskog zemljišta u poduzetničkim zonama i Programa olakšica i poticaja razvoja gospodarstva Općine. Ugovori o kupoprodaji zemljišta su zaključeni u 2013., a kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu 54.135,00 kn. Jedan kupac se obvezao izgraditi postrojenje za proizvodnju bioplina, toplinske i električne energije, a drugi kupac postrojenje za proizvodnju plastenika. Pored navedenog, kupci su se obvezali zaposliti i određeni broj radnika u roku godinu dana od pribavljanja uporabnih dozvola za izgrađene poslovne objekte. U zemljišnim knjigama je upisana zabrana otuđenja prodanog zemljišta u roku pet godina.

Koncem 2014. Općina Čačinci je raspolagala s 312 351 m² građevinskog zemljišta, od toga je za poduzetničku zonu namijenjeno 253 849 m², izgradnju nove ulice 32 253 m², kolektora 17 495 m² i vrtića 1 621 m² dok za zemljište površine 7 133 m² u dva naselja nije utvrđena namjena i nije dano u zakup.

Općina Čačinci je u 2014., na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, dala u jednogodišnji zakup ukupno 286 102 m² građevinskog zemljišta za obavljanje poljoprivredne djelatnosti do privođenja zemljišta svrsi (poduzetnička zona, izgradnja nove ulice). Ukupno ugovorena godišnja zakupnina za navedeno zemljište iznosi 25.630,00 kn.

Tijekom 2014. Općina Čačinci je zamijenila zemljište površine 1 108 m² vrijednosti 30.000,00 kn za zemljište površine 5 400 m² vrijednosti 35.000,00 kn. Za zamjenu zemljišta je u srpnju 2014. zaključen ugovor s fizičkom osobom. Za razliku u vrijednosti zamijenjenog zemljišta Općina Čačinci se obvezala osigurati fizičkoj osobi priključak na plinsku i vodovodnu mrežu. Općina Čačinci je zemljište namijenila za izgradnju parkirališta za potrebe uređenja sportskog centra. Procjenu vrijednosti zemljišta je izradila ovlaštena stručna osoba.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Čačinci 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 ugovorom utvrditi međusobna prava i obveze za prostor u vlasništvu Općine Čačinci koji je dan na korištenje Turističkoj zajednici. Predlaže se pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama provođenje javnog natječaja u skladu s odredbama Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Predlaže se, u skladu s načelom dobrog gospodara i u svrhu učinkovitog raspolaganja imovinom i proračunskim sredstvima, za nekretnine koje nisu u funkciji poduzeti aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema utvrđenoj namjeni.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Koncem 2014. Općina Čačinci je imala sedam zaposlenika (šest zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnik). Pored navedenog, jedna osoba je radila na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Čađavica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Čađavica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravske županije. Površina Općine Čađavica je 91 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi. Prema stupnju razvijenosti, područje Općine Čađavica je razvrstano u prvu skupinu i obuhvaća deset naselja s 2 009 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 24.579.975,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 5.048.183,00 kn ili 25,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 14.703.495,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 9.876.480,00 kn.

U tablici broj 23 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Čađavica koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 23

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Čađavica 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)	93.200,00	93.200,00	2.293.312,00
2.	Građevinski objekti	9.998.822,00	10.589.198,00	10.361.360,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	1.750.735,00
4.	Druga imovina	280.874,00	215.724,00	298.088,00
	Ukupno	10.372.896,00	10.898.122,00	14.703.495,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Čađavica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 525.226,00 kn ili 5,1 % te koncem 2014. za 3.805.373,00 kn ili 34,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je iskazana u iznosu 14.703.495,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 70,5 %, zemljište s 15,6 %, imovina u pripremi s 11,9 % i druga imovina s 2,0 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu i projektnu dokumentaciju za ulaganja u nefinancijsku imovinu. Imovina u pripremi se odnosi na izgradnju mosta na lokalnoj cesti i kotlovnici u zgradi osnovne škole.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 6.027.641,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa zemljišta i naknade za povremeno korištenje domova mjesnih odbora) su ostvareni u iznosu 15.188,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 24

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	5.400,00	900,00	3.549,00
2.	Zakup zemljišta	8.527,00	6.541,00	8.789,00
3.	Drugi oblici raspolaganja imovinom	0,00	0,00	2.850,00
	Ukupno	13.927,00	7.441,00	15.188,00

Općina Čađavica je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 36.556,00 kn.

Prema podacima Općine Čađavica, na koncu 2014. Općina raspolaže s jednim poslovnim prostorom te 257 014 m² zemljišta.

U tablici broj 25 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Općine Čađavica.

Tablica broj 25

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	1	1	1
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	323	323	323
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	275 014	275 014	275 014

Osim navedenih poslovnih prostora, Općina Čađavica upravlja i raspolaže i s osam objekata mjesnih domova koje povremeno daje u zakup. Nema stanova u vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici su obvezni 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 su 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 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 sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Čađavica koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.293.312,00 kn te građevinskih objekata (poslovni objekti, infrastrukturni objekti, drugi građevinski objekti) u iznosu 10.361.360,00 kn. Općina Čađavica je početkom 2014. ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana). Općina Čađavica nema cjelokupne podatke o količinama, odnosno o površinama poslovnih prostora i drugih nekretnina kojima raspolaže. Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji su istovjetni s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. je obavljen popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama. Popisom nije obuhvaćen dio imovine za koji su riješeni imovinsko-pravni odnosi (nerazvrstane ceste), odnosno nije utvrđeno stvarno stanje imovine.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Čađavica kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Podravska Slatina, zemljište koje je Općina Čađavica dobila u svrhu osnivanja industrijske zone te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Čađavica riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio poljoprivrednog i građevinskog zemljišta, javne površine, groblja, dječja i sportska igrališta te nerazvrstane ceste. Tijekom 2008. je sastavljen popis katastarskih čestica za koje je potrebno riješiti vlasništvo u zemljišnim knjigama. Nadalje, Općina je donijela odluku o poduzimanju radnji za sređivanje podataka u zemljišnim knjigama i procjeni vrijednosti cjelokupne imovine radi evidentiranja u poslovnim knjigama. U tijeku su aktivnosti koje prethode procjeni vrijednosti imovine i evidentiranju u poslovnim knjigama, a odnose se na izmjere poljoprivrednog zemljišta u pojedinim naseljima, obilježavanje granica nerazvrstanih cesta i donošenje izmjena i dopuna prostornog plana Općine. Općina Čađavica 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. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa nije donesen.

Općina Čađavica je ustrojila registar. Registar nekretnina sadrži podatke o katastarskoj općini, broju zemljišnoknjižne čestice, vrsti nekretnine te površini, dok ne sadrži podatke o vlasništvu, namjeni, korisniku, vrijednosti nekretnine, te druge podatke propisane Uredbom o registru državne imovine.

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Čađavica upravlja i raspoláže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. 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, procjena vrijednosti i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Čađavica u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se voditi registar imovine Općine Čađavica na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina raspoláže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom. U svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

Lokalne jedinice u okvirima zadanim zakonima i drugim propisima samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja imovinom. Upravljanje i raspolaganje imovinom može se urediti donošenjem strategije kojom se definiraju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice; godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom koji sadrže kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom; provedbenih mjera u svrhu provođenja strategije te drugih akata kojima se u okviru propisa reguliraju načini, ovlasti, procedure i kriteriji za upravljanje i raspolaganje pojedinim vrstama imovine. Općina Čađavica je 28. prosinca 2015. donijela strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom.

Strategija sadrži uvodni dio, propise i interne akte vezane uz nekretnine, aktivnosti vezane uz upravljanje imovinom Općine Čađavica, podatak o udjelu u vlasništvu trgovačkog društva, popis nekretnina u vlasništvu Općine, plan investicija, izvor sredstava za investicije, plan upravljanja, odnosno tekućeg i investicijskog održavanja objekata u vlasništvu Općine, plan postupaka vezanih uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine, plan budućeg upravljanja imovinom te zaključak.

Općina Čađavica je donijela program upravljanja i raspolaganja imovinom za 2015. koji sadrži planirane aktivnosti upravljanja imovinom te izvore i namjenu sredstava za upravljanje imovinom. Planiran je popis imovine, usklađivanje podataka u katastru i zemljišnim knjigama, ustrojavanje cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina, procjena vrijednosti imovine, stavljanje svih nekretnina u funkciju, financijska analiza portfelja te izrada cjelovitog plana upravljanja imovinom kroz višegodišnje planiranje. Izvori sredstava za planirane aktivnosti predviđeni su u ukupnom iznosu 1.140.000,00 kn iz općih i vlastitih prihoda, prihoda za posebne namjene te tekućih i kapitalnih pomoći. Za tekuće održavanje poslovnih prostora planirana su sredstva u iznosu 400.000,00 kn, geodetsko katastarske usluge pri rješavanju imovinsko pravnih odnosa u iznosu 175.000,00 kn te za dodatna ulaganja u poslovne prostore u iznosu 565.000,00 kn. Program upravljanja imovinom za 2016. donijela je 28. prosinca 2015. koji sadrži uvodni dio, pregled tijela ovlaštenih za raspolaganje nekretninama, aktivnosti za efikasno upravljanje imovinom te program Općine Čađavica (izvori i namjena sredstava za upravljanje imovinom). Za tekuće održavanje poslovnih prostora (mjesni domovi, mrtvačnice) predviđena su sredstva u iznosu 77.500,00 kn, pripremu zemljišta (geodetsko-katastarske usluge, izrada projekata, javni natječaji) u iznosu 150.000,00 kn te kapitalna ulaganja u iznosu 665.000,00 kn, ukupno 892.500,00 kn.

Općina Čađavica od 2012. do 2014. nije davala u zakup poslovne prostore i nije davala u najam stanove te nije prodavala poslovne prostore, stanove i građevinsko zemljište.

Osim zakonima i Statutom, uvjeti, procedure i način upravljanja i raspolaganja imovinom utvrđeni su i drugim internim aktima Općine Čađavica, odnosno Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine, Odlukom o korištenju prostorija mjesnog doma i Urbanističkim planom uređenja proizvodne zone. Vijeće je donijelo odluke o utvrđivanju cijena zemljišta u proizvodnoj zoni, prodaji građevinskih parcela u navedenoj zoni i raspisivanju javnog natječaja.

Kupnja nekretnina, prodaja građevinskog zemljišta izvan poslovne zone i davanje u zakup građevinskog zemljišta se obavlja na temelju Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Čađavica kojom su utvrđeni uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Čađavica koncem 2014. upravlja i raspoložuje s jednim poslovnim prostorom površine 323 m² i zemljištem površine 275 014 m². Poslovni prostor se odnosi na zgradu u kojoj je smješten Jedinostveni upravni odjel Općine. Općina Čađavica nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Od 2012. do 2014. su ostvareni prihodi od zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 23.857,00 kn, zakupa poslovnog prostora (povremeni zakup mjesnih domova) u iznosu 9.849,00 kn i prihodi od prodaje nekretnine u iznosu 2.850,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta za groblje u iznosu 78.200,00 kn.

Općina Čađavica je od Republike Hrvatske, na temelju ugovora o darovanju iz ožujka 2011., dobila zemljište površine 275 014 m² u svrhu osnivanja poslovne zone. Zemljište je dobiveno bez naknade, a vrijednost mu je utvrđena u iznosu 2.200.112,00 kn, odnosno 8,00 kn/m². Ugovoreno je da Općina Čađavica u roku tri godine treba privesti zemljište namjeni. U uređenje infrastrukture u poduzetničkoj zoni, Općina Čađavica je uložila 883.210,00 kn. U 2011. je objavila natječaj za prodaju zemljišta u poslovnoj zoni na temelju kojeg je prodano zemljište površine 20 000 m² za izgradnju elektrane na bio masu po cijeni 40.000,00 kn. Kupac se obvezao izgraditi poslovni objekt u roku dvije godine. Kupac nije izgradio objekt u ugovorenom roku te je raskinut ugovor i zemljište je vraćeno Općini Čađavica. S obzirom da nije bilo drugih kupaca, Općinsko vijeće je donijelo odluku o davanju zemljišta u poduzetničkoj zoni u jednogodišnji zakup kao poljoprivredno zemljište, odnosno do privođenja svrsi. Radi sprječavanja zakorovljenosti, u 2014. su zaključena tri ugovora o zakupu zemljišta površine 259 874 m² uz godišnju zakupninu u iznosu 9.384,00 kn.

Općina Čađavica je, u skladu sa zakonima i internim aktima, u srpnju 2014. prodala nekretnine koje se odnose na oranicu, voćnjak i dvorište ukupne površine 1 536 m² radi formiranja zemljišne čestice. Stalni sudski vještak je procijenio nekretninu u vrijednosti 5.388,00 kn. U rujnu 2014. zaključen ugovor za prodaju nekretnine po cijeni 5.400,00 kn. Tijekom 2014. kupac je uplatio 2.850,00 kn, a ostatak u iznosu 2.550,00 kn početkom 2015.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

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

Općina Gradina

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Gradina kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravske županije. Površina Općine Gradina je 121 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi. Prema stupnju razvijenosti, razvrstana je u prvu skupinu i obuhvaća jedanaest naselja s 3 850 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 38.103.345,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 3.320.902,00 kn ili 8,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 17.710.131,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 20.393.214,00 kn.

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

Tablica broj 26

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	5.121.216,00	5.077.613,00	5.097.266,00
2.	Građevinski objekti	9.608.068,00	11.704.090,00	11.741.184,00
3.	Imovina u pripremi	24.438,00	24.438,00	24.438,00
4.	Druga imovina	958.584,00	913.258,00	847.243,00
	Ukupno	15.712.306,00	17.719.399,00	17.710.131,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Gradina koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 2.007.093,00 kn ili 12,8 % te koncem 2014. manja je za 9.268,00 kn ili 0,1 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 17.710.131,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 66,3 %, zemljište s 28,8 %, druga imovina sa 4,8 % i imovina u pripremi (građevinski objekti) s 0,1 %. Vrijednosti građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost zemljišta se odnosi na građevinska i poljoprivredno zemljište, groblja i sportska igrališta. Vrijednost druge imovine se odnosi na drugu nematerijalnu proizvedenu imovinu, postrojenja i opremu, višegodišnje nasade i umjetnička djela.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 7.414.005,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja zemljištem (u dijelu koji se odnosi na zakup i prodaju zemljišta) su ostvareni u iznosu 18.987,00 kn, što čini 0,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 27

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	0,00	10.969,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	2.700,00	0,00	0,00
3.	Prodaja zemljišta	0,00	4.560,00	10.585,00
4.	Zakup zemljišta	0,00	0,00	8.402,00
5.	Drugi oblici raspolaganja imovinom	45.896,00	0,00	0,00
	Ukupno	48.596,00	15.529,00	18.987,00

Općina Gradina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u ukupnom iznosu 83.112,00 kn.

Prema podacima Općine Gradina, na koncu 2014. Općina raspolaže s četiri poslovna prostora te 464 359 m² zemljišta.

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

Tablica broj 28

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	4	4	4
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	351	351	351
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	461 474	464 359	464 359

Osim navedenih poslovnih prostora, Općina Gradina upravlja i raspolaže i s 13 objekata mjesnih domova površine 3 261 m². Općina Gradina nema stanova u vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Gradina na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 5.097.266,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 11.741.184,00 kn. Knjiga dugotrajne imovine je ustrojena u obliku slobodnih listova i vodi se ručno. Zemljišta i građevinski objekti se vode po vrsti i vrijednosti. Općina Gradina nema cjelokupne podatke o količinama, odnosno površinama zemljišta, poslovnih prostora i drugih nekretnina kojima raspolaže. Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama. Popisom nije obuhvaćen dio imovine (zemljište i građevinski objekti) kojim Općina Gradina upravlja i raspolaže, odnosno nije utvrđeno stvarno stanje imovine.

Općina Gradina imovinu čiji proces nabave traje duže razdoblje evidentira u poslovnim knjigama izravno na račun imovine (radovi na parkiralištu kod mjesnog doma), umjesto na račun imovine u pripremi. Nadalje, za navedenu imovinu Općina Gradina obavlja ispravak vrijednosti iako je postupak nabave u tijeku. Navedeno nije u skladu s odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Gradina kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše Općine Virovitica prema katastarskim općinama na teritoriju koji obuhvaća, kupljene i dobivene nekretnine, nekretnine za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Tijekom 2012. Općina Gradina je u poslovnim knjigama evidentirala nekretnine (kuća i dvor, oranice Topolik i Japatovac, građevinsko zemljište i prostor bivšeg Matičnog ureda) koje je namjeravala prodati. Nekretnina dobivena u 2013. od Osnovne škole Gradina (škola Karađorđevo), nekretnine naslijeđene (od 2012. do 2014.) iza tri pokojne osobe (ošasna imovina) i pojedine nekretnine (građevinski objekti i zemljišta) nisu evidentirane u poslovnim knjigama Općine Gradina.

Iz navedenog je vidljivo da Općina Gradina 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. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. U poslovnim knjigama Općine Gradina su evidentirane i nekretnine za koje u zemljišnim knjigama nije upisano vlasništvo Općine, a kojima Općina upravlja i raspolaže. Na navedenim nekretninama (društveni domovi, građevinska zemljišta, mrtvačnice, groblja) je upisano vlasništvo Republike Hrvatske, društveno vlasništvo, javno dobro te pravnih i fizičkih osoba. Aktivnosti s ciljem rješavanja imovinsko-pravnih odnosa se odnose na pregled zemljišnih knjiga i katastra te izvide na terenu. Sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama Općina Gradina nije pristupila sustavno i planski, već prema iskazanoj potrebi, u skladu s kadrovskim i financijskim mogućnostima. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Gradina je u 2015. započela s ustrojavanjem registra imovine koji sadrži podatke o brojevima katastarskih čestica, katastarskih općina, opisima, površinama, knjigovodstvenim vrijednostima, vlasništvu i teretima. Navedena evidencija ne sadrži namjenu nekretnina, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja te druge podatke propisane odredbama Uredbe o registru državne imovine.

Državni ured za reviziju predlaže poduzeti aktivnosti za utvrđivanje stvarnog stanja imovine kojom Općina Gradina upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se za navedenu imovinu predlaže provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama. Imovinu u pripremi evidentirati na propisanim računima. Za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi, predlaže se i nadalje poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, procjena vrijednosti i evidentiranje navedene imovine u poslovnim knjigama.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Gradina je od 2012. do 2014. davala poslovni prostor u zakup i na korištenje bez naknade te građevinsko zemljište u zakup. Općina Gradina je prodavala građevinske objekte i građevinsko zemljište.

Osim zakonima i Statutom Općine Gradina, uvjeti, procedure i način upravljanja i raspolaganja imovinom utvrđeni su i drugim internim aktima, odnosno Odlukom o raspolaganju nekretninama na području Općine. Akti kojima bi se uredili zakup poslovnih prostora i povremeno korištenje prostora mjesnih domova nisu doneseni.

Odlukom o raspolaganju nekretninama na području Općine Gradina uređeni su uvjeti i način prodaje nekretnina, postupci javnog natječaja, prodaja neposrednom pogodbom, zamjena i darovanje nekretnina. Način određivanja početne cijene pri prodaji nekretnine nije utvrđen.

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

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Gradina, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže internim aktima urediti postupke davanja u zakup poslovnih prostora te načine i uvjete povremenog korištenja prostora mjesnih domova.

Nadalje, predlaže se Odlukom o raspolaganju nekretninama urediti način utvrđivanja početnih cijena pri kupnji, odnosno stjecanju nekretnina.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Gradina je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s četiri poslovna prostora površine 351 m² i građevinskim zemljištem površine 464 359 m². Građevinsko zemljište se odnosi na zemljište površine 141 450 m² koje je predviđeno za izgradnju industrijske zone Gušta, građevinska zemljišta površine 139 192 m², groblja površine 133 395 m², sportska igrališta površine 50 322 m² te druga zemljišta površine 2 421 m². Općina Gradina nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Općina Gradina je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 2.700,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta iznajmljenog u poljoprivredne svrhe u iznosu 8.402,00 kn, prodaje poslovnog prostora u iznosu 10.969,00 kn, prodaje građevinskog zemljišta u iznosu 15.145,00 kn te drugih oblika raspolaganja imovinom u iznosu 45.896,00 kn (zasnivanje prava građenja 15.000,00 kn, razvrgnuće suvlasništva nad nekretninama 30.896,00 kn). U istom razdoblju nisu ostvareni rashodi za zakup, odnosno nabavu (kupnju) nekretnina.

Od četiri poslovnih prostora ukupne površine 351 m², jedan poslovni prostor površine 200 m² koristi Općina za svoje potrebe, dva poslovna prostora površine 80 m² su koristila udruga i fizička osoba bez plaćanja zakupnine, a jedan poslovni prostor površine 71 m² se ne koristi.

Općina Gradina je u 2010. s Povjerenstvom za imovinu Vlade Republike Hrvatske zaključila ugovor o darovanju nekretnine (oranica Gušta površine 141 450 m²). Vrijednost darovane nekretnine je iznosila 4.243.500,00 kn. Općina Gradina se obvezala na darovanoj nekretnini izgraditi industrijsku zonu u roku tri godine od zaključenja ugovora. Na temelju provedenog javnog natječaja, Općina Gradina je u 2010. s pravnom osobom zaključila ugovor o osnivanju prava građenja za oranicu Gušta. Godišnja naknada je ugovorena u iznosu 15.000,00 kn. Nositelj prava građenja se obvezao izgraditi pogon za proizvodnju bioplina, proizvodni pogon baziran na obnovljivim izvorima energije i ostalih energetskih postrojenja obnovljivih izvora energije. Pravna osoba nekretninu nije privela ugovorenoj svrsi te je u 2013. ugovor o osnivanju prava građenja raskinut. Općina Gradina je raspisala novi javni natječaj te je ugovor o osnivanju prava građenja (s istom svrhom) zaključen u ožujku 2015. na rok 30 godina uz godišnju naknadu 15.050,00 kn. Nositelj prava građenja se obvezao ishoditi sve potrebne dozvole i započeti s izgradnjom u roku dvije godine od zaključenja ugovora.

U 2012. i 2013. Općina Gradina je prodala nekretnine (kuća i dvor u selu i oranica Topolik u iznosu 30.896,00 kn, građevinsko zemljište i poslovni prostor bivšeg Matičnog ureda u iznosu 15.529,00 kn, građevinsko zemljište u mjestu Rušani i oranica Japatovac u iznosu 10.585,00 kn, zemljište u mjestu Novi Gradac u iznosu 15.000,00 kn) u skladu sa odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Odluke o raspolaganju nekretninama.

Koncem 2014. Općina Gradina upravlja i raspolaže s deset društvenih domova, dva vatrogasna doma te upravnom zgradom Općine. Od društvenih domova, šest su u dobrom stanju, tri doma su u lošem stanju, a jedan je ruševan. Zbog nedostatka financijskih sredstava i neriješenih imovinsko-pravnih odnosa Općina Gradina nije ulagala sredstva u domove koji su u lošem stanju. Domove koji su u funkcionalnom stanju Općina Gradina povremeno daje na korištenje mjesnim odborima i udrugama, bez naknade.

Osim upravnom zgradom, Općina Gradina upravlja i raspolaže s još tri poslovna prostora. Poslovni prostor površine 30 m² koji se nalazi u zgradi Vatrogasnog doma u Gradini je do srpnja 2015. bio iznajmljen udruzi za potrebe obavljanja djelatnosti bez provedenog javnog natječaja, zaključenog ugovora i bez naknade. U srpnju 2015. Općina Gradina je zaključila ugovor o zakupu poslovnog prostora na pet godina uz godišnju zakupninu 100,00 kn. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge (Narodne novine 26/15), koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015. propisani su kriteriji, mjerila i postupci koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolažući sredstvima iz javnih izvora primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i/ili projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Za poslovni prostor površine 50 m², koji se nalazi u zgradi društvenog doma u Žlebini, ugovor o zakupu je istekao u 2012. S dosadašnjim zakupnikom, koji je nastavio koristiti poslovni prostor, bez plaćanja zakupnine i režijskih troškova, nije produžen ugovor o zakupu. Režijske troškove podmiruje Općina Gradina. Zgrada društvenog doma u Žlebini je u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno imovinsko-pravni odnosi nisu riješeni. Općina Gradina je ulagala financijska sredstva u navedeni dom. Do vremena obavljanja revizije (studen 2015.) za navedeni dom Općina Gradina nije pokrenula aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Poslovni prostor površine 71 m², koji se nalazi u zgradi društvenog doma u Novom Gracu, nije iznajmljen jer je neprikladan za korištenje.

Vatrogasni dom u Gradini je odlukom iz 2010. dan na korištenje bez naknade Dobrovoljnom vatrogasnom društvu na rok 30 od godina.

Državni ured za upravljanje državnom imovinom u Projektu 100 je ponudio jednu česticu s područja Općine Gradina (Streljana, k.o. Gradina). Općina Gradina nije dostavila prijavu na navedeni projekt.

Općina Gradina je u 2014. pokrenula sudski postupak protiv trgovačkog društva Poljopromet d.d. u stečaju, Virovitica radi utvrđivanja prava vlasništva nad mjesnim domom u Novom Gracu. Općinski sud u Virovitici je u rujnu 2014. presudio u korist Općine Gradina te je stekla pravo vlasništva nad mjesnim domom temeljem dosjelogosti. Koncem 2014. nije imala sudski spor u postupku vezan uz nekretnine.

Na pojedinim nekretninama koje su u vlasništvu Općine Gradina su upisane hipoteke i tereti (pravo građenja, pravo korištenja). Hipoteke nad dvjema nekretninama su upisane na naslijeđenoj imovini (ošasna), a jedna je upisana na mrtvačnici Brezovica u korist bivše općine Virovitica i Skupštine općine Virovitica. Prava korištenja su većim dijelom dana nad društvenim domovima (vatrogasna društva, bivša općina Virovitica, udruge građana).

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Gradina 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. Nadalje, predlaže se poslovne prostore davati u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Zakona o udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Gradina je imala sedam zaposlenih (pet u jedinstvenom upravnom odjelu i dva dužnosnika). Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a za kontrolu navedenih poslova zadužena je odgovorna osoba.

Općina Lukač

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Lukač kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravske županije. Površina Općine Lukač je 83 km². Prema stupnju razvijenosti, razvrstana je u drugu skupinu i obuhvaća dvanaest naselja s 3 634 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 22.470.216,00 kn, što je u odnosu na početak godine manje za 2.354.077,00 kn ili 9,5 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.558.991,00 kn i financijsku imovinu u vrijednosti 10.911.225,00 kn.

U tablici broj 29 se daju podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Lukač koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 29

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	3.790.349,00	3.790.349,00	3.790.349,00
2.	Građevinski objekti	5.960.826,00	9.069.811,00	6.918.968,00
3.	Imovina u pripremi	282.214,00	336.580,00	336.580,00
4.	Druga imovina	957.853,00	1.042.825,00	513.094,00
	Ukupno	10.991.242,00	14.239.565,00	11.558.991,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Lukač koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 3.248.323,00 kn ili 29,6 %, a koncem 2014. manja je za 2.680.574,00 kn ili 18,8 % u odnosu na 2013. Smanjenje u 2014. se najvećim dijelom odnosi na isknjižavanje vrijednosti komunalnih vodnih građevina koje su prenesene javnom isporučitelju vodnih usluga u vrijednosti 2.724.363,00 kn.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je iskazana u iznosu 11.558.991,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 59,9 %, zemljište s 32,8 %, druga imovina sa 4,4 % i imovina u pripremi s 2,9 %. Vrijednost zemljišta se donosi na građevinsko i poljoprivredno zemljište te groblja. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na mjesne domove, ceste, mrtvačnice, parkirališta, mostove, javnu rasvjetu, sportske objekte, autobusna stajališta, zgradu Općine Lukač i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu umjetnička djela, projektnu dokumentaciju te ulaganja u računalne programe, a imovina u pripremi na projektnu dokumentaciju za izgradnju objekata odvodnje.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. ostvareni su u iznosu 6.019.337,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i najma stana) su ostvareni u iznosu 89.567,00 kn, što čini 1,5 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 30

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja
poslovnim prostorima i stanom Općine Lukač za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	91.715,00	92.009,00	89.567,00
2.	Najam stana	12.713,00	591,00	0,00
	Ukupno	104.428,00	92.600,00	89.567,00

Općina Lukač je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od zakupa poslovnih prostora i najma stana u iznosu 286.595,00 kn.

Prema podacima Općine Lukač, na koncu 2014. Općina raspolaže sa sedam poslovnih prostora te 286 984 m² zemljišta.

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

Tablica broj 31

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	7	7	7
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	355	355	355
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	1	0	0
2.	Površina stanova u m ²	124	0	0
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	286 984	286 984	286 984

Osim navedenih poslovnih prostora, Općina Lukač upravlja i raspolaže i s jedanaest objekata mjesnih domova površine 3 522 m². Koncem 2014. nema stanova u vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

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

U poslovnim knjigama Općine Lukač na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 3.790.349,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 6.918.968,00 kn. Općina Lukač vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana). Općina Lukač nema cjelokupne podatke o količinama, odnosno o površinama poslovnih prostora i drugih nekretnina kojima upravlja i raspolaže. Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama. Popisom nije obuhvaćen dio imovine (zemljište i građevinski objekti) kojim Općina Lukač upravlja i raspolaže, odnosno nije utvrđeno stvarno stanje imovine.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Lukač kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše Općine Virovitica prema katastarskim općinama na teritoriju koji obuhvaća, kupljene i dobivene nekretnine te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Lukač riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama Općine Lukač nije evidentirana cjelokupna imovina u njenom vlasništvu, odnosno u poslovnim knjigama nisu evidentirane nerazvrstane ceste (osim ulaganja u sanaciju i modernizaciju cesta od 2004. do 2008.) te pojedina imovina dobivena aktom o sukcesiji (građevinski objekti i zemljišta). Tijekom obavljanja revizije Općina Lukač je u poslovnim knjigama evidentirala imovinu (građevinski objekt) dobivenu u 2009. Općina Lukač je u 2009. na temelju ugovora o darovanju dobila od Osnovne škole Ivana Gorana Kovačića, Gornje Bazje građevinski objekt i pripadajuće zemljište u vrijednosti 30.000,00 kn. 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. Podaci o imovini u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni (pojedina imovina je u vlasništvu Općine Lukač, a nije u posjedu, dok pojedina imovina koja je u posjedu Općine Lukač, nije u njenom vlasništvu). Za pojedine nekretnine (građevinski objekti i zemljišta), koje su aktom o sukcesiji pripale Općini Lukač, upisano je vlasništvo Republike Hrvatske i fizičkih osoba. Aktivnosti s ciljem rješavanja imovinsko-pravnih odnosa se odnose na pregled zemljišnih knjiga i katastra te izvide na terenu. Sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama Općina Lukač nije pristupila sustavno i planski, već prema iskazanoj potrebi, u skladu s kadrovskim i financijskim mogućnostima. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

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

Općina Lukač je u 2012. u poslovnim knjigama imala evidentiran stan kojim je raspolagala na temelju akta o sukcesiji. Radi utvrđivanja vlasništva nad navedenim stanom vođen je sudski postupak. Općinski sud u Virovitici je u 2013. donio rješenje kojim je stan pripao u vlasništvo fizičkoj osobi te je Općina Lukač iz svoje imovine isknjižila navedeni stan.

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Lukač je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore te stan u najam. U prethodnim godinama, Općina Lukač je kupila i prodala građevinske objekte i zemljišta te je stekla nekretnine darovanjem.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način upravljanja i raspolaganja imovinom utvrđeni su i internim aktima, odnosno Statutom, Odlukom o raspolaganju nekretninama na području Općine Lukač, Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Općine te Odlukom o korištenju prostorija i društvenih domova na području Općine.

Odlukom o zakupu poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Lukač utvrđeni su način davanja u zakup poslovnih prostora, uvjeti, mjerila i sadržaj javnog natječaja, visina zakupnine, povjerenstvo za provođenje javnog natječaja, zaključivanje ugovora i ugovorne obveze te prestanak zakupa. Način utvrđivanja početne cijene pri davanju u zakup poslovnog prostora nije utvrđen.

Općina Lukač je u 2013. donijela Odluku o korištenju prostorija i društvenih domova na području Općine. Određeno je da političke stranke za održavanje godišnje skupštine imaju pravo korištenja prostorija mjesnih domova u svim naseljima na području Općine Lukač, bez naknade jednom godišnje. Političke stranke za održavanje sastanaka imale su pravo korištenja prostorija u Turanovcu i Velikom Polju bez naknade. U ožujku 2015. donesene su izmjene Odluke o korištenju prostorija i društvenih domova na području Općine Lukač kojom je brisana odredba o besplatnom korištenju prostorija te su za političke stranke utvrđene naknade za korištenje prostorija.

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

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 Lukač, 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 aktom urediti način utvrđivanja početne cijene davanja u zakup poslovnog prostora.

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

- **Upravljanje i raspolaganje nekretninama**

Općina Lukač je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa sedam poslovnih prostora površine 355 m² i građevinskim zemljištem površine 286 984 m². Građevinsko zemljište se odnosi na zemljište predviđeno za izgradnju industrijske zone Brezik površine 197 405 m², zemljište na kojem je izgrađen biopročistač vode površine 8 675 m², groblja 78 348 m² te druga zemljišta (dvorište u selu, livada, oranica) površine 2 556 m². Općina Lukač nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina Lukač je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 273.291,00 kn i najma stana u iznosu 13.304,00 kn. U istom razdoblju nije kupovala nekretnine.

Od sedam poslovnih prostora ukupne površine 355 m², jedan poslovni prostor površine 53 m² koristi Općina Lukač za svoje potrebe i šest poslovnih prostora površine 302 m² je dano u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu. Poslovni prostori su dani u zakup u skladu s odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora te provedenih javnih natječaja. Zakupnine su ugovarane mjesečno, od 350,00 kn do 3.020,00 kn, ovisno o zoni u kojoj se prostor nalazi. Ugovori su zaključivani na rokove od pet do 20 godina. Jedan zakupnik poslovnog prostora nije redovito plaćao zakupninu te je ugovor o zakupu koncem 2014. raskinut. Navedeni poslovni prostor je u 2015. iznajmljen drugom zakupniku.

Od jedanaest zgrada mjesnih domova, četiri doma su u ruševnom stanju, a prema očitovanju Općine Lukač, Općina ne namjerava ulagati u navedene objekte zbog neekonomičnosti. Aktivnosti iz svog djelokruga mjesni odbori obavljaju u domovima u koje je Općina Lukač ulagala sredstva u adaptaciju, a nalaze se u blizini ruševnih mjesnih domova i pripadaju istom mjesnom odboru.

Povjerenstvo za imovinu Vlade Republike Hrvatske je na temelju ugovora iz 2007. i dodatka ugovoru iz 2008. darovalo Općini Lukač nekretnine, oranice u Breziku, ukupne površine 197 405 m², u svrhu izgradnje poduzetničke zone Brezik. Vrijednost darovanih nekretnina je iznosila 3.568.630,00 kn, a Općina Lukač se obvezala u roku tri godine nekretnine privesti svrsi. Ukoliko se ne privedu svrsi, ugovor se raskida i nekretnine postaju vlasništvo Republike Hrvatske, ili će Općina Lukač isplatiti Republici Hrvatskoj naknadu za darovano zemljište u visini tržišne vrijednosti nekretnina u vrijeme raskida ugovora. U 2010. Općina Lukač je na temelju odluke vijeća i ugovora kupila zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske ukupne površine 16 566 m² za proširenje poduzetničke zone Brezik. Ugovorena vrijednost zemljišta bila je 82.830,00 kn. Za navedeno zemljište Općinsko vijeće je u 2010. donijelo odluku o prodaji te je na temelju provedenog javnog natječaja i zaključenog ugovora prodano trgovačkom društvu u vrijednosti 84.100,00 kn.

Nekretnine dobivene od Republike Hrvatske nisu privedene svrsi jer pri izradi izmjena i dopuna Prostornog plana Općine Lukač iz 2011., Hrvatske Ceste d.o.o., na dijelu zemljišta Poduzetničke zone Brezik na kojem je planirana izgradnja Podravske brze ceste, nisu dozvolile priključivanje parcela industrijske zone na navedenu cestu, zbog prometno sigurnosnih razloga.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Lukač je imala šest zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnik, spremačica na pola radnog vremena). Pored navedenog, tri osobe su radile na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Mikleuš

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Mikleuš kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravske županije. Površina Općine Mikleuš je 35 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi. Prema stupnju razvijenosti razvrstana je u prvu skupinu jedinica lokalne samouprave i obuhvaća pet naselja s 1 464 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 16.953.260,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 168.100,00 kn ili 1,0 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 11.919.581,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.033.679,00 kn.

U tablici broj 32 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Mikleuš koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 32

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Mikleuš 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)	1.317.723,00	1.317.723,00	1.317.723,00
2.	Građevinski objekti	10.296.153,00	10.451.275,00	10.409.734,00
3.	Druga imovina	28.863,00	51.676,00	192.124,00
	Ukupno	11.642.739,00	11.820.674,00	11.919.581,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Mikleuš koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 177.935,00 kn ili 1,5 % te koncem 2014. za 98.907,00 kn ili 0,8 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je iskazana u iznosu 11.919.581,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 87,3 %, zemljište s 11,1 % i druga imovina s 1,6 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva i nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 1.945.998,00 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 18.198,00 kn, što čini 0,9 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 33

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prodaja poslovnih prostora	145.600,00	0,00	0,00
2.	Zakup poslovnih prostora	15.700,00	12.100,00	5.700,00
3.	Najam stanova	3.836,00	0,00	0,00
4.	Drugi oblici raspolaganja imovinom	9.021,00	8.315,00	12.498,00
	Ukupno	174.157,00	20.415,00	18.198,00

Općina Mikleuš je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima u iznosu 212.769,00 kn.

Prema podacima Općine Mikleuš, na koncu 2014. Općina raspolaže s tri poslovna prostora, dva stana te 61 666 m² zemljišta.

U tablici broj 34 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Općine Mikleuš.

Tablica broj 34

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	3	3	3
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	454	454	454
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	2	2	2
2.	Površina stanova u m ²	96	96	96
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	61 666	61 666	61 666

Osim navedenih poslovnih prostora, Općina Mikleuš upravlja i raspolaže i s tri objekta mjesnih domova površine 1 331 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Mikleuš na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 1.317.723,00 kn te građevinskih objekata (mjesnih domova, mrtvačnica, stanova, poslovnih objekata te infrastrukturnih i drugih građevinskih objekata) u iznosu 10.409.734,00 kn. Općina Mikleuš je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama. Popisom nije obuhvaćen dio imovine (zemljište) kojom Općina Mikleuš upravlja i raspolaže, odnosno nije utvrđeno stvarno stanje imovine.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Mikleuš kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Podravske Slatine te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Mikleuš riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirano zemljište za koje je u tijeku usklađivanje stanja u katastru i zemljišnim knjigama. Stoga Općina Mikleuš 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. Sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama Općina Mikleuš nije pristupila sustavno i planski, već prema iskazanoj potrebi, u skladu s kadrovskim i financijskim mogućnostima. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

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

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Mikleuš je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovni prostor, na korištenje poslovni prostor bez naknade, mjesne domove u jednokratne najmove, stanove u najam te građevinsko zemljište u zakup. Općina Mikleuš je prodala gospodarski objekt.

Uvjeti, procedure i način upravljanja i raspolaganja imovinom su utvrđeni zakonima te Statutom, dok ostale oblike upravljanja i raspolaganja imovinom nije uredila internim aktima. Prodaja gospodarskog objekta (za smještaj stoke) i davanje u zakup poslovnog prostora i zemljišta te stanova u najam obavljeno je na temelju pojedinačnih odluka tijela Općine Mikleuš.

Odluke tijela Općine Mikleuš vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim glasnicima i na oglasnoj ploči.

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 Mikleuš, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Mikleuš 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 Mikleuš je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s tri poslovna prostora površine 454 m², dva stana površine 96 m² i 61 666 m² građevinskog zemljišta. Općina Mikleuš nije utvrdila namjenu, odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Općina Mikleuš je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od prodaje poslovnog prostora u iznosu 145.600,00 kn, zakupa poslovnog prostora u iznosu 33.500,00 kn, najma stanova u iznosu 3.836,00 kn, zakupa krova na zgradi u kojoj je sjedište Općine Mikleuš u iznosu 29.834,00 kn. U istom razdoblju Općina Mikleuš nije ostvarila rashode za nabavu (kupnju), odnosno zakup nekretnina.

Gospodarski objekt za smještaj stoke Općina Mikleuš je pokušala prodati u dva navrata. U siječnju 2009. sudski vještak građevinske struke procijenio je vrijednost objekta u iznosu 168.218,00 kn. Općinsko vijeće je u veljači 2010. donijelo Odluku o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine Mikleuš te je objavljen javni natječaj. Na javni natječaj nije pristigla niti jedna ponuda. Općina Mikleuš je, zbog protoka vremena od prve procjene, ponovo angažirala sudskog vještaka građevinske struke koji je u rujnu 2012. novim elaboratom procijenio vrijednost gospodarskog objekta u iznosu 145.521,00 kn. U studenome 2012. objavljen je ponovljeni javni natječaj za prodaju navedenog objekta.

Početna cijena je bila jednaka novoj vrijednosti procjene u iznosu 145.521,00 kn. Na ponovljeni natječaj je pristigla jedna ponuda koju je Općinsko vijeće prihvatilo. Kupoprodajni ugovor je zaključen u studenome 2012. Cijena je utvrđena u iznosu 145.600,00 kn koju je kupac u cijelosti platio.

Općina Mikleuš je od 2012. do konca 2014. raspolagala s tri poslovna prostora površine 454 m². Raspolaze i s tri mjesna doma te ih daje na korištenje političkim strankama na temelju ugovora, uz utvrđenu najamninu.

Poslovni prostor površine 288 m² koristi Općina Mikleuš za svoje potrebe. Poslovni prostor površine 124 m² bio je, na temelju provedenog javnog natječaja u 2006., dan u zakup jednom zakupniku, uzastopno u tri navrata, na razdoblje od dvije godine. Zakupnik je u studenome 2013. zatražio prijevremeni raskid ugovora te je Općinsko vijeće donijelo odluku o prihvaćanju prijevremenog raskida ugovora. Zakupnik je podmirio sve obveze prema Općini Mikleuš i u prosincu 2013. izvršena je primopredaja poslovnog prostora o čemu je sastavljen zapisnik. Općina Mikleuš je za navedeni poslovni prostor u siječnju 2014. objavila javni natječaj za zakup poslovnog prostora. Pristigla je jedna ponuda te je 5. veljače 2014. zaključen ugovor o zakupu. Mjesečna zakupnina bila je ugovorena u iznosu 1.100,00 kn. Zakupnik je 7. travnja 2014. Općini Mikleuš dostavio obavijest o raskidu ugovora, zbog prestanka poslovanja te je od tada poslovni prostor prazan.

Poslovni prostor površine 42 m² dan je u prethodnim godinama na korištenje bez naknade Hrvatskoj pošti d.d. U 2015. je s postojećim zakupnikom zaključen ugovor kojim je utvrđena zakupnina.

Od dva stana kojima Općina Mikleuš raspolaze, jedan stan površine 50 m² je bio u najmu do studenoga 2012., od kada je prazan. Na navedenom stanu je trgovačko društvo upisalo hipoteku. Nad trgovačkim društvom otvoren je stečajni postupak i Općina Mikleuš je poduzela aktivnosti radi izuzimanja navedenog stana iz stečajne mase. Stan je izuzet iz stečajne mase i u tijeku je postupak utvrđivanja vlasništva. Drugi stan površine 46 m² je ruševan.

Koncem 2014. Općina Mikleuš je raspolagala sa 61 666 m² građevinskog zemljišta. Zemljište površine 42 420 m² dobiveno je od Vlade Republike Hrvatske u svrhu izgradnje poduzetničke zone. Poduzetnička zona je osnovana, ali na objavljene javne natječaje nisu pristigle ponude gospodarskih subjekata za investiranje te Općina Mikleuš nije prodavala, odnosno na drugi način otuđivala zemljište u poduzetničkoj zoni. Zemljište površine 19 246 m² namijenjeno je za izgradnju kolektora za odvodnju otpadnih voda.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Mikleuš 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. Općina Mikleuš je imala tri zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Pored toga, u Općini Mikleuš je radila jedna osoba na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Nova Bukovica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Nova Bukovica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravske županije. Površina Općine Nova Bukovica je 76 km². Prema stupnju razvijenosti, razvrstana je u prvu skupinu i obuhvaća osam naselja s 1 771 stanovnikom.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 22.164.032,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 9.264.248,00 kn ili 71,8 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 16.877.140,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 5.286.892,00 kn.

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

Tablica broj 35

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Nova Bukovica 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)	72.084,00	160.762,00	165.762,00
2.	Građevinski objekti	6.879.975,00	7.591.097,00	16.306.243,00
3.	Druga imovina	249.532,00	312.179,00	405.135,00
	Ukupno	7.201.591,00	8.064.038,00	16.877.140,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Nova Bukovica koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 862.447,00 kn ili 12,0 % te koncem 2014. za 8.813.102,00 kn ili 109,3 % u odnosu na 2013. Povećanje vrijednosti građevinskih objekata u 2014. najvećim dijelom se odnosi na dobivenu lokalnu cestu od Županijske uprave za ceste Virovitičko-podravske županije.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je iskazana u iznosu 16.877.140,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 96,6 %, zemljište s 1,0 % i druga imovina s 2,4 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu te nematerijalnu imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 8.635.091,00 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) su ostvareni u iznosu 67.238,00 kn, što čini 0,8 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

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

Tablica broj 36

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	51.190,00	18.850,00	65.411,00
2.	Prihodi od prodaje zemljišta	4.573,00	72.544,00	0,00
3.	Prihodi od zakupa zemljišta	912,00	1.827,00	1.827,00
	Ukupno	56.675,00	93.221,00	67.238,00

Općina Nova Bukovica je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 217.134,00 kn.

Prema podacima Općine Nova Bukovica, na koncu 2014. Općina raspolaže s pet poslovnih prostora te 6 715 m² zemljišta.

U tablici broj 37 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Općine Nova Bukovica.

Tablica broj 37

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	5	5	5
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	494	494	494
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	12 086	6 715	6 715

Osim navedenih poslovnih prostora, Općina Nova Bukovica upravlja i raspolaže i sa sedam objekata mjesnih domova površine 2 200 m² koje daje u povremeni zakup političkim strankama i na korištenje udrugama. Općina Nova Bukovica nema stanova u vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

Prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, proračunsko računovodstvo se temelji na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Proračun i proračunski korisnici obvezni su u svom knjigovodstvu osigurati podatke pojedinačno po vrstama prihoda i primitaka, rashoda i izdataka kao i o stanju imovine, obveza i vlastitih izvora. Poslovne knjige proračuna i proračunskih korisnika jesu dnevnik, glavna knjiga i pomoćne knjige. Glavna knjiga je sustavna knjigovodstvena evidencija poslovnih promjena i transakcija nastalih na imovini, obvezama, vlastitim izvorima te prihodima i rashodima. Pomoćne knjige jesu analitičke knjigovodstvene evidencije stavki koje su u glavnoj knjizi evidentirane sintetički i druge pomoćne evidencije za potrebe nadzora i praćenja poslovanja, a proračun i proračunski korisnici 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 Nova Bukovica koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 165.762,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 16.306.243,00 kn. Općina Nova Bukovica je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana). Koncem 2014. vrijednost zemljišta u analitičkoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine evidentirana je u iznosu 77.085,00 kn, a u glavnoj knjizi u iznosu 165.762,00 kn, odnosno za 88.678,00 kn više nego što je evidentirano u analitičkoj evidenciji. Do neusklađenosti je došlo zbog toga što Općina Nova Bukovica u analitičkoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine nije evidentirala procijenjenu vrijednost zemljišta u iznosu 88.678,00 kn, dok ju je u glavnoj knjizi evidentirala. Obavljen je popis imovine i obveza sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u analitičkoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine. Popisom nije obuhvaćen dio imovine (zemljište i građevinski objekti) kojim Općina Nova Bukovica upravlja i raspolaže, odnosno nije utvrđeno stvarno stanje imovine.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Nova Bukovica kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Podravska Slatina te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Nove Bukovica riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nisu evidentirane pojedine nekretnine (u naravi kuće s dvorištem), dio mjesnog doma u jednom naselju, zemljišta i javne površine. Iz navedenog je vidljivo da Općina Nova Bukovica 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. 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.

Sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama Općina Nova Bukovica pristupila je u ranijim godinama, u skladu s kadrovskim i financijskim mogućnostima. Za dio zemljišta i građevinskih objekata koji nisu evidentirani u poslovnim knjigama, a za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi, u tijeku su aktivnosti za utvrđivanje vrijednosti. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana je obveza ustrojavanja registra državne imovine, a Uredbom o registru državne imovine, propisan je način uspostave, sadržaj, oblik i način vođenja registra državne imovine. Prema navedenoj Uredbi, registar se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta i građevina, stambenih objekata, poslovnih prostora i drugih nekretnina) te su utvrđeni podaci koje treba sadržavati popis vlasničkih udjela (naziv i sjedište, OIB i temeljni kapital trgovačkog ili dioničkog društva, broj poslovnih udjela ili dionica u temeljnom kapitalu, nominalna vrijednost poslovnih udjela ili dionica i drugi podaci) te popis nekretnina (broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu zemljišnoknjižne čestice, naziv katastarske općine, vrstu vlasništva na nekretnini i titular vlasništva, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano uz nekretninu i teretima na nekretnini, broj posjedovnog lista i broj katastarske čestice, naziv katastarske općine i površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja, vrijednost nekretnine i druge podatke). Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je navedeno da je u upravljanju i raspolaganju imovinom potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede za tijela državne uprave i za nadležna tijela u lokalnim jedinicama. Općina Nova Bukovica je ustrojila registar imovine kojim su predviđeni podaci o vrsti nekretnine, broju katastarske čestice, nazivu katastarske općine, broju zemljišnoknjižnog uloška, kulturi zemljišnoknjižne čestice, udjelu vlasništva, teretima, broju i čestici posjedovnog lista, broju i nazivu katastarske općine, površini katastarske čestice, adresi, vrijednosti nekretnine, nazivu procjenitelja i datumu procjene te napomene. Za većinu evidentirane imovine u registar nekretnina nisu upisani podaci o vrijednosti jer procjene nisu obavljene. Registar imovine ne sadrži podatke o korisnicima nekretnina i pravnoj osnovi korištenja. Za pojedinu imovinu podaci o korisnicima imovine upisani su u koloni napomene. U registar imovine nisu upisana sva zemljišta i građevinski objekti, ali je evidentiranje imovine u registar u tijeku.

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način upravljanja i raspolaganja imovinom utvrđeni su i internim aktima, odnosno Statutom i Odlukom o raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Nova Bukovica.

Odlukom o raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Nova Bukovica utvrđeni su uvjeti, postupci i mjerila po kojima se nekretnine mogu kupovati, prodavati i davati u zakup te način utvrđivanja početne prodajne cijene i početne cijene zakupa te kupovne cijene nekretnina.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Nova Bukovica vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom se objavljuju 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 Nova Bukovica te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Nova Bukovica 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 Nova Bukovica je koncem 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 494 m² i 6 715 m² građevinskog zemljišta. Nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. su ostvareni prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 135.451,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 4.566,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 77.116,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta površine 3 334 m² (za proširenje sportskog igrališta) u iznosu 5.000,00 kn.

Od pet poslovnih prostora kojima je Općina Nova Bukovica koncem 2014. upravljala i raspolagala, jedan poslovni prostor površine 232 m² koristi Općina Nova Bukovica za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 13 m² koristi tijelo državne uprave bez plaćanja zakupnine, jedan poslovni prostor površine 33 m² koristi trgovačko društvo u privatnom vlasništvu bez plaćanja zakupnine i dva poslovna prostora površine 216 m² je dano u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu. Za korištenje prostora s tijelom državne uprave ugovorom su uređena međusobna prava i obveze.

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Nova Bukovica te uvjetima i postupku javnog nadmetanja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, dana su u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja u zakup dva poslovna prostora ukupne površine 216 m² uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 4.100,00 kn. U svrhu omogućavanja lakšeg rješavanja financijskih potreba stanovnika Općine Nova Bukovica poslovni prostor površine 33 m² je odlukom Općinskog vijeća dan na korištenje poslovnoj banci. Korisnici poslovnih prostora su se ugovorima obvezali podmirivati režijske troškove.

Općina Nova Bukovica nije davala poslovne prostore u zakup političkim strankama, ali je, u skladu s općinskim aktima, s dvije političke stranke zaključila sporazume za povremeno korištenje dijela poslovnih prostora koje koristi Općina (vijećnica površine 23 m²) uz godišnju zakupninu u iznosu 600,00 kn.

Općina Nova Bukovica je 2013. prodala zemljište ukupne površine 5 371 m² vrijednosti 71.400,00 kn. Za prodaju zemljišta su donesene odluke o prodaji zemljišta površine 12 086 m² po početnoj cijeni 159.799,00 kn. Provedeni su javni natječaji koji su objavljeni u dnevnom tisku. Procjenu vrijednosti zemljišta je utvrdio stalni sudski vještak građevinske struke. Dva kupca su kupila zemljište površine 5 371 m² po kupoprodajnoj cijeni 71.400,00 kn. Za preostalo zemljište površine 6 715 m² nije bilo kupaca, niti je u 2014. ponovljen natječaj za prodaju ili zakup.

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

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

Koncem 2014. Općina Nova Bukovica je imala sedam zaposlenika (šest u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnik). Pored navedenog, u Općini Nova Bukovica su radile tri osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Pitomača

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Pitomača kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravske županije. Površina Općine Pitomača je 158 km². Prema stupnju razvijenosti razvrstana je u drugu skupinu i obuhvaća 12 naselja s 10 059 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 58.319.260,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 100.950,00 kn ili 0,2 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 48.602.811,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 9.716.449,00 kn.

U tablici broj 38 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Pitomača koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 38

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	3.677.838,00	3.721.774,00	3.728.774,00
2.	Građevinski objekti	31.913.070,00	25.734.460,00	25.270.262,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	16.826.234,00	17.614.505,00
4.	Druga imovina	2.038.844,00	1.898.118,00	1.989.270,00
	Ukupno	37.629.752,00	48.180.586,00	48.602.811,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Pitomača koncem 2013. je veća u odnosu na 2012. za 10.550.834,00 kn ili 28,0 %, koncem 2014. je veća za 422.225,00 kn ili 0,9 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je iskazana u iznosu 48.602.811,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 52,0 %, imovina u pripremi s 36,2 %, zemljište sa 7,7 % i druga imovina sa 4,1 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na vrijednost uredskih i stambenih objekata, društvenih domova, cesta, mrtvačnica, nogostupa, mostova, javne rasvjete, autobusnih stajališta i drugih građevinskih objekata. Vrijednost druge imovine se odnosi na vrijednost postrojenja i opreme, prijevoznih sredstava, umjetničkih djela, ulaganja u računalne programe i projektnu dokumentaciju, a imovina u pripremi se odnosi na izgradnju cesta, poduzetničke zone i srednje škole te uređenje mjesnih domova.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 16.486.096,00 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 212.606,00 kn ili 1,3 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 39

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	67.664,00	88.377,00	99.723,00
2.	Prodaja stanova	23.880,00	20.495,00	21.030,00
3.	Najam stanova	30.822,00	20.188,00	19.529,00
4.	Prodaja zemljišta	0,00	47.600,00	52.200,00
5.	Drugi oblici raspolaganja imovinom	14.571,00	13.091,00	20.124,00
	Ukupno	136.937,00	189.751,00	212.606,00

Općina Pitomača je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 539.294,00 kn.

Prema podacima Općine Pitomača, na koncu 2014. Općina raspolaže s 15 poslovnih prostora, pet stanova te 5 543 m² zemljišta.

U tablici broj 40 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini građevinskog zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Općine Pitomača.

Tablica broj 40

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	15	15	15
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 405	1 405	1 405
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	5	5	5
2.	Površina stanova u m ²	208	208	208
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	-	-	5 543

Osim navedenih poslovnih prostora, Općina Pitomača upravlja i raspolaže i s 15 objekata mjesnih domova ukupne površine 5 452 m² koje daje u jednokratne najmove. Tijekom obavljanja revizije utvrđeno je da raspolaže zemljištem površine 5 543 m².

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općine Pitomača na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 3.728.774,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 25.270.262,00 kn. Općina Pitomača je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana). Općina Pitomača nema podatke o količinama, odnosno o površinama zemljišta i građevinskih objekata. Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama. Popisom nije obuhvaćen dio imovine (zemljište, građevinski objekti) kojim Općina Pitomača upravlja i raspolaže, odnosno nije utvrđeno stvarno stanje imovine.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Pitomača kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sporazuma o diobi i preuzimanju u posjed nekretnina bivše općine Đurđevac te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Pitomača riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. Uz sporazum o diobi i preuzimanju u posjed nekretnina bivše općine Đurđevac nije priložen popis imovine i obveza koje su bile evidentirane u poslovnim knjigama bivše općine Đurđevac. Objekt starog Župnog dvora u Pitomači, na kojemu Općina Pitomača ima pravo služnosti, nije evidentiran u poslovnim knjigama. Pored toga, u poslovnim knjigama nije evidentirano građevinsko zemljište površine 19 614 m² (poduzetnička zona Rakitka I) za koje je Općina Pitomača u svibnju 2014. objavila javni natječaj za prodaju. Stoga, Općina Pitomača 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. 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. Sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama Općina Pitomača nije pristupila sustavno i planski, već prema iskazanoj potrebi, u skladu s financijskim mogućnostima. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

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

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

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

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

Osim zakonima i Statutom, uvjeti, procedure i način upravljanja i raspolaganja imovinom utvrđeni su i drugim internim aktima Općine Pitomača, odnosno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Odlukom o visini cijene stambenih prostora u vlasništvu Općine, Programom olakšica i poticaja razvoja gospodarstva na području Općine te Odlukom o cijeni neizgrađenog građevinskog zemljišta u poduzetničkoj zoni (Rakitka 1).

Interne akte vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom Općina Pitomača objavljuje u službenim glasnicima koje objavljuje na mrežnim stranicama.

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

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Pitomača 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 Pitomača je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 1 405 m², pet stanova površine 208 m² te zemljištem površine 5 543 m². Nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Općina Pitomača je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 255.763,00 kn, najma stanova u iznosu 70.540,00 kn, prodaje dotrajalih stambenih građevina u iznosu 65.405,00 kn, prodaje zemljišta u iznosu 99.800,00 kn i prihode od drugih oblika raspolaganja imovinom u iznosu 47.786,00 kn. U istom razdoblju Općina Pitomača nije uzimala u zakup poslovne prostore, nije nabavljala poslovne prostore, odnosno građevinsko zemljište. Poslovni prostori su dani u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Prodaja građevinskog zemljišta obavljena je na temelju provedenih javnih natječaja u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Uz navedene oblike raspolaganja imovinom, Općina Pitomača je osnovala pravo služnosti uporabe na nekretnini.

Ugovorom o osnivanju prava služnosti uporabe na nekretnini zaključenim 21. ožujka 2013. s vjerskom zajednicom, Općina Pitomača je dobila pravo služnosti na objektu starog Župnog dvora u Pitomači. Pravo služnosti je dobiveno na 50 godina, a odnosi se na služnost uporabe. Naknada za osnivanje prava služnosti je ugovorena u iznosu 500.000,00 kn te je u potpunosti isplaćena davatelju prava služnosti. Objekt je namijenjen za realizaciju projekta Zavičajnog muzeja i galerije Pitomača. Pravo služnosti uporabe zabilježeno je u zemljišnim knjigama. Zbog nedostatnosti financijskih sredstava za realizaciju projekta Zavičajnog muzeja i galerije Pitomača. Općina Pitomača je 17. listopada 2013. s Ministarstvom regionalnoga razvoja i fondova Europske unije zaključila Ugovor o sufinanciranju izrade projektne dokumentacije za navedeni projekt. Ministarstvo se obvezalo sufinancirati projekt do najviše 200.000,00 kn s porezom na dodanu vrijednost. Općina Pitomača se obvezala Ministarstvu dostaviti završno izvješće najkasnije do 31. prosinca 2014. Općina Pitomača je provela otvoreni postupak male vrijednosti za uslugu izrade projektne dokumentacije za izradu projektne dokumentacije te je 30. travnja 2014. s izvoditeljem usluge zaključila ugovor za radove u vrijednosti 199.500,00 kn. Na zahtjev Općine Pitomača, 14. studenoga 2014. zaključena je dopuna ugovoru o sufinanciranju iz listopada 2013. Dopunama je Općini Pitomača odobreno produljenje roka iz osnovnog ugovora do 31. ožujka 2015., odnosno do 30. lipnja 2015., do kada se Općina obvezala izraditi svu projektnu dokumentaciju, ishoditi potrebne dozvole te dostaviti izvješća, situacije i ostalu dokumentaciju u skladu s osnovnim ugovorom. Projektna dokumentacija je izrađena i Općina Pitomača je 31. lipnja 2015. Ministarstvu dostavila završno izvješće.

Općina Pitomača je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora ukupne površine 1 405 m², od kojih dva poslovna prostora površine 357 m² koristi Općina Pitomača za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 87 m² koriste tijela državne uprave bez plaćanja zakupnine, poslovni prostor površine 81 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, šest poslovnih prostora površine 458 m² dano je u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a dva poslovnih prostora površine 422 m² su prazna. Prazni poslovni prostori su prikladni za upotrebu i Općina Pitomača kontinuirano provodi aktivnosti za njihovo dodjeljivanje na korištenje te je u 2015. na temelju objavljenog javnog natječaja jedan poslovni prostor dan u zakup. Prema očitovanju Općine Pitomača, drugi poslovni prostor koji je koncem 2014. bio prazan, Općina planira koristiti za potrebe novoosnovane općinske agencije. Za prostore dane na korištenje tijelima državne uprave zaključeni su ugovori kojima su međusobno uređena prava i obveze.

Općina Pitomača je dio prostora starog Župnog dvora površine 20 m² dala besplatno na korištenje jednoj udruzi, na rok najduže pet godina. Nadalje, poslovni prostor površine 61 m² dala je na korištenje bez naknade drugoj udruzi. Poslovni prostori su dani na korištenje na temelju zaključenih ugovora, bez provođenja javnog natječaja.

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

Poslovni prostori, jedan površine 40 m² i drugi površine 26 m², koriste dva korisnika državnog proračuna bez plaćanja zakupnine. Prema odredbama zaključenih ugovora javne ustanove sudjeluju u pokriću dijela režijskih troškova u mjesečnom iznosu 400,00 kn. Prema odredbi članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Koncem 2014. Općina Pitomača je upravljala i raspolagala s pet stanova ukupne površine 208 m² od kojih su tri stana površine 138 m² dana u najam zaposlenicima Općine, dok su dva stana površine 70 m² dana u najam sa slobodno ugovorenim najamninom. Stanovi su dani u najam u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova i Odluke o visini cijene najma stambenih prostora u vlasništvu Općine Pitomača.

Općina Pitomača u 2012. nije prodavala građevinsko zemljište dok je u 2013. prodala zemljište površine 6 024 m² i u 2014. površine 8 850 m². Prodaja zemljišta obavljena je na temelju provedenog javnog natječaja u skladu s internim aktima.

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

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

Na koncu 2014. Općina Pitomača je imala 13 zaposlenika (12 u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnik). Pored navedenog, u Općini Pitomača je bilo jedanaest osoba na javnim radovima i stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Odluci o ustrojstvu i djelokrugu jedinstvenog upravnog odjela, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Sopje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Sopje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravske županije. Površina Općine Sopje je 118 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi. Prema stupnju razvijenosti razvrstana je u prvu skupinu jedinica lokalne samouprave i obuhvaća jedanaest naselja s 2 320 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 8.760.855,00 kn, što je jednako iskazanoj vrijednosti na početku godine. Odnosi na nefinancijsku imovinu u iznosu 6.316.207,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 2.444.648,00 kn.

U tablici broj 41 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Sopje koncem 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 41

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sopje 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)	87.178,00	0,00	0,00
2.	Građevinski objekti	2.616.489,00	1.185.479,00	3.144.696,00
3.	Imovina u pripremi	2.599.964,00	2.599.964,00	2.599.964,00
4.	Druga imovina	107.571,00	331.675,00	571.547,00
	Ukupno	5.411.202,00	4.117.118,00	6.316.207,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Sopje manja je koncem 2013. u odnosu na 2012. za 1.294.084,00 kn ili 23,9 %, a koncem 2014. veća je u odnosu na 2013. za 2.199.089,00 kn ili 53,4 %.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je u financijskim izvještajima iskazana u iznosu 6.316.207,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 49,8 %, imovina u pripremi sa 41,2 % i druga imovina s 9,0 %. Vrijednost građevinskih objekata u iznosu 3.144.696,00 kn se odnosi na vrijednost poslovnih, infrastrukturnih i ostalih građevinskih objekata. Imovina u pripremi se odnosi na građevinske objekte te postrojenje i opremu u pripremi. Vrijednost druge imovine se odnosi na postrojenja i opremu, prijevozna sredstva, knjige i umjetnička djela, plemenite metale i ostale pohranjene vrijednosti te sitni inventar.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 3.930.452,00 kn. Općina Sopje nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja imovinom.

U tablici broj 42 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora te površini zemljišta na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema podacima Općine Sopje.

Tablica broj 42

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	3	3	3
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	917	917	917
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	0	0	48 350

Osim navedenih poslovnih prostora, Općina Sopje upravlja i raspolaže i sa sedam objekata mjesnih domova površine 1 204 m². Općina nema stanova u svom vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U glavnoj knjizi Općina Sopje na koncu 2014. nije imala evidentiranu vrijednost zemljišta niti građevinskih objekata. U Bilanci stanja na dan 31. prosinca 2014. nije iskazala vrijednost zemljišta, dok je vrijednost građevinskih objekata iskazala u iznosu 3.144.696,00 kn. Stoga Općina Sopje koncem 2014. nije raspolagala točnim podacima o stanju imovine. Odredbama članka 4. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu propisano je da su proračun i proračunski korisnici obvezni u svom knjigovodstvu osigurati podatke, između ostaloga, i o stanju svoje imovine.

Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza. Popisom je utvrđena vrijednost imovine u iznosu 3.915.021,00 kn, dok je u glavnoj knjizi evidentirana nefinancijska imovina u vrijednosti 1.193,00 kn, a u Bilanci stanja na dan 31. prosinca 2014. je iskazana vrijednost nefinancijske imovine u iznosu 6.316.207,00 kn. Iz navedenog je vidljivo da Općina Sopje nema cjelovite podatke o imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno imovina nije iskazana u skladu s načelima iskazivanja imovine koja su propisana odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu.

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.

Za dio građevinskog zemljišta (poduzetničke zone) nisu uređeni imovinsko-pravni odnosi. Sređivanju imovinsko-pravnih odnosa Općina Sopje nije pristupila sustavno i planski, već prema iskazanoj potrebi. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način upravljanja i raspolaganja imovinom utvrđeni su i internim aktima, odnosno Statutom, Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Sopje te Odlukama o visini naknade za iznajmljivanje mjesnih domova. Općina Sopje nije internim aktom uredila davanje u zakup poslovnih prostora.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Sopje vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom 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 Sopje, 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 donošenje internog akta kojim bi uredila davanje u zakup poslovnih prostora.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Sopje 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 Sopje je na koncu 2014. raspolagala s tri poslovna prostora površine 917 m² te građevinskim zemljištem površine 48 350 m². Nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Od navedena tri poslovna prostora s kojima. Općina Sopje raspolaže, jedan poslovni prostor površine 785 m² koristi Općina Sopje za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 25 m² je dan u zakup uz naknadu Hrvatskoj pošti d.d., a jedan poslovni prostor površine 107 m² je prazan jer nije uvjetan za korištenje.

Općina Sopje u 2014. nije poduzimala aktivnosti radi stavljanja u funkciju poslovnog prostora koji nije uvjetan za korištenje.

Općina Sopje je kupila dvije parcele građevinskog zemljišta, po jednu u 2013. i 2014. U 2013. je kupila građevinsko zemljište površine 7 331 m² po cijeni 25.000,00 kn potrebno za gradnju mrtvačnice i parkirališta. U 2014. zemljište površine 1 415 m² po cijeni 10.000,00 kn je kupljeno radi osiguravanja prostora potrebnog za groblje. Nadalje, u 2014. je s fizičkom osobom zamijenjeno zemljište površine 1 649 m² za zemljište površine 1 483 m². Zamjenom je Općina Sopje nabavila zemljište potrebno za put. Za prodana, odnosno zamijenjena zemljišta su zaključivani ugovori. U ugovoru o zamjeni je utvrđeno da su nekretnine koje su predmet zamjene jednake novčane vrijednosti, bez navođenja iznosa.

Odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je, između ostaloga, da nekretninu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno. Tržišna cijena je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području jedinice lokalne samouprave. Za zamijenjeno zemljište nije sastavljeni dokument u pisanom obliku te nije vidljiv način određivanja cijene.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Sopje 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 pri zamjeni zemljišta dokumentom u pisanom obliku utvrditi cijenu zemljišta.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Sopje je imala osam zaposlenika (sedam u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnik). Pored navedenog, u Općini Sopje su radile i dvije osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Suhopolje

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Suhopolje kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravske županije. Površina Općine Suhopolje je 167 km². Pripada trećoj skupini područja posebne državne skrbi. Prema stupnju razvijenosti razvrstana je u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave i obuhvaća 22 naselja sa 6 683 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 49.403.326,00 kn, što je za 11.776.478,00 kn ili 31,3 % više u odnosu na stanje početkom godine. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 36.166.611,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 13.236.715,00 kn.

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

Tablica broj 43

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	2.874.747,00	4.229.711,00	4.229.711,00
2.	Građevinski objekti	24.369.458,00	19.227.372,00	28.231.896,00
3.	Imovina u pripremi	1.838.073,00	2.466.164,00	2.578.515,00
4.	Druga imovina	1.215.811,00	1.319.282,00	1.126.489,00
	Ukupno	30.298.089,00	27.242.529,00	36.166.611,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Suhopolje koncem 2013. je manja u odnosu na 2012. za 3.055.560,00 kn ili 10,1 %, a koncem 2014. je veća za 8.924.082,00 kn ili 32,8 % u odnosu na 2013. Smanjenje nefinancijske imovine u 2013. se odnosi na isknjiženje komunalnih vodnih građevina zbog prijenosa javnom isporučitelju vodne usluge. Povećanje nefinancijske imovine u 2014. se odnosi na prenesenu cestu od Županijske uprave za ceste.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je iskazana u iznosu 36.166.611,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju sa 78,1 %, zemljište s 11,7 %, imovina u pripremi sa 7,1 % i druga imovina s 3,1 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na vrijednost stambenih i uredskih objekata, mjesnih domova, cesta, mrtvačnica, parkirališta, nogostupa, mostova, javne rasvjete, autobusnih stajališta, sportskih objekata i drugih građevinskih objekata. Vrijednost zemljišta se odnosi na građevinska i poljoprivredna zemljišta, groblja i sportska igrališta. Vrijednost druge imovine se odnosi na vrijednost postrojenja i opreme, prijevoznih sredstava, knjiga i drugih izložbenih vrijednosti te ulaganja u računalne programe, a imovina u pripremi se najvećim dijelom odnosi na izgradnju mrtvačnica i poduzetničke zone.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 14.237.264,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja nekretninama (u dijelu koji se odnosi na prihode od zakupa poslovnih prostora i prodaje zemljišta) su ostvareni u iznosu 83.763,00 kn ili 0,6 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 44 se daju podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem Općine Suhopolje za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 44

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

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	43.283,00	50.710,00	49.070,00
2.	Prodaja zemljišta	0,00	53.573,00	34.693,00
	Ukupno	43.283,00	104.283,00	83.763,00

Općina Suhopolje je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem u iznosu 231.329,00 kn. Prihodi od najma stanova nisu ostvareni jer su iznajmljeni socijalnoj skupini građana bez najamnine.

Prema podacima Općine Suhopolje, na koncu 2014. Općina raspolaže sa šest poslovnih prostora, sedam stanova te 330 693 m² zemljišta.

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

Tablica broj 45

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	6	6	6
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	574	574	574
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	14	7	7
2.	Površina stanova u m ²	737	436	436
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	330 693	330 693	330 693

Osim navedenih poslovnih prostora, Općina Suhopolje upravlja i raspolaže i s dvanaest objekata mjesnih domova.

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 ostaloga, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine - po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Suhopolje na koncu 2014. vrijednost zemljišta je evidentirana u iznosu 4.229.711,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 28.231.896,00 kn. Općina Suhopolje je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana). Općina Suhopolje nema cjelovite podatke o količinama, odnosno o površinama zemljišta i građevinskih objekata (osim za stanove). Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama. Popisom nije obuhvaćen dio imovine (zemljište i građevinski objekti) kojim Općina Suhopolje upravlja i raspoložuje, odnosno nije utvrđeno stvarno stanje imovine.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Suhopolje kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše Općine Virovitica prema katastarskim općinama na teritoriju koji obuhvaća, kupljene i dobivene nekretnine te nekretnine za koje su utvrđeni imovinsko-pravni odnosi. U poslovnim knjigama nije evidentirana cjelokupna imovina u vlasništvu Općine Suhopolje koja se odnosi na nerazvrstane ceste (osim ceste dobivene od Županijske uprave za ceste) i nekretnine (zgrade i zemljišta) dobivene aktom o sukcesiji. 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 Suhopolje je prodavala nekretnine koje nije imala evidentirane u poslovnim knjigama (zgrada stare škole u Trnavi s pripadajućim zemljištem, pojedina zemljišta uz mjesne domove). Iz navedenog je vidljivo da Općina Suhopolje nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspoložuje, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebala upravljati i raspolagati. Za pojedine građevinske objekte i zemljišta nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi (društveno vlasništvo, Republika Hrvatska, fizičke osobe). Sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama Općina Suhopolje nije pristupila sustavno i planski, već prema iskazanoj potrebi, u skladu s financijskim mogućnostima. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

Općina Suhopolje je u 2013., nakon provedenog postupka utvrđivanja imovinsko-pravnih odnosa kojim je bilo utvrđeno da stanovi nisu u njenom vlasništvu i odluke načelnice, iz poslovnih knjiga isknjižila sedam stanova. Navedeni stanovi su bili dani na korištenje socijalnoj skupini građana.

Općina Suhopolje je u veljači 2015. donijela Odluku o osnivanju Jedinstvene baze podataka o poslovnim prostorima te su u tijeku aktivnosti s ciljem njenog ustrojavanja.

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

Državni ured za reviziju predlaže popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Suhopolje 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, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi predlaže se poduzimati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, procjena vrijednosti i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Suhopolje u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina Suhopolje 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 planirati aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje do sada neevidentirane imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

Općina Suhopolje je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, stekla darovanjem, kupila i prodala nekretnine te prenijela vlasništvo nad komunalnim vodnim građevinama na javnog isporučitelja vodnih usluga na temelju odluka i ugovora.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način upravljanja i raspolaganja imovinom utvrđeni su i internim aktima, odnosno Statutom, Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Suhopolje, Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odlukom o socijalnoj skrbi.

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

Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Suhopolje nije utvrđen postupak za slučaj da se nekretnina u prvom pokušaju ne proda (mogućnost i način smanjenja početne cijene).

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 Suhopolje, 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 aktom utvrditi postupak kada nema ponuda na natječaju.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Suhopolje 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 Suhopolje je na koncu 2014. upravljala i raspolagala sa šest poslovnih prostora površine 574 m², sedam stanova površine 436 m² i građevinskim zemljištem površine 330 693 m².

Nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina Suhopolje je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 143.063,00 kn i prodaje zemljišta u iznosu 88.266,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta za proširenje groblja u iznosu 20.000,00 kn.

Od šest poslovnih prostora kojima je Općina Suhopolje koncem 2014. upravljala i raspolagala, poslovni prostor površine 259 m² koristi Općina za svoje potrebe, poslovni prostor površine 34 m² koristi ured državne uprave, dva poslovna prostora površine 137 m² su dana u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, dok su dva poslovna prostora površine 144 m² izvan upotrebe. S uredom državne uprave zaključen je ugovor o korištenju prostora kojim su uređena međusobna prava i obveze.

Od 2012. do 2014. u zakupu su bila tri poslovna prostora dana u zakup u prethodnim godinama, a sa zakupnicima koji su nastavili koristiti iste prostore su produženi ugovori o zakupu. Jedan poslovni prostor u Hrvatskom domu u Suhopolju (površine 67 m²) dan je u zakup za obavljanje bankarske djelatnosti, a drugi poslovni prostor (površine 80 m²) za obavljanje ugostiteljske djelatnosti. Poslovni prostor u mjesnom domu Jugovo Polje (površine 70 m²) dan je u zakup za obavljanje trgovačke djelatnosti. Ugovarana je zakupnina od 1.200,00 kn do 1.550,00 kn mjesečno. Dva ugovora su zaključena na pet godina, a jedan od siječnja do studenoga 2014. Po isteku zakupa poslovni prostor površine 80 m² koncem 2014. nije bio iznajmljen.

Poslovni prostor površine 64 m² u mjesnom domu Borova nije iznajmljen jer je pokrenut stečajni postupak nad trgovačkim društvom koje je bilo u zakupu navedenog prostora te je ugovor raskinut.

Općina Suhopolje je u 2010., na temelju odluke tijela Općine, dala poslovni prostor površine 34 m² na korištenje Uredu državne uprave Virovitičko-podravske županije za smještaj i rad Matičnog ureda. Ugovoreno je da se prostor koristi na neodređeno vrijeme, bez naknade, a režijske troškove snosi Ured državne uprave.

Općina Suhopolje je u 2010. od Republike Hrvatske dobila zgradu Policijske uprave, pomoćnu zgradu s pripadajućim zemljištem i dvorište, ukupne površine 2 116 m². Nekretnine su dobivene za osiguranje radnog prostora za obavljanje djelatnosti šumarije. Ovlašteni sudski vještak građevinske struke je procijenio vrijednost nekretnina u iznosu 937.510,00 kn. Općina Suhopolje je u 2014. dio dobivenih nekretnina u vrijednosti 723.225,00 kn na temelju ugovora darovala Hrvatskim šumama.

Općina Suhopolje je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa sedam stanova dobivenih na temelju rješenja o nasljeđivanju. Navedene stanove daje u najam socijalnoj skupini građana na temelju Odluke o socijalnoj skrbi. Ugovoreno je da najmoprimci ne plaćaju najamninu, ali su dužni snositi troškove režija i tekućeg održavanja te sa stanovima postupati pažnjom dobrog gospodara.

Osnovna škola Suhopolje je u 2008. Općini Suhopolje darovala nekretnine u Trnavi (objekt škole s pripadajućim zemljištem). Općina Suhopolje je obrazložila da je, zbog ruševnog stanja objekta koji iziskuje značajna financijska sredstva za dovođenje u funkcionalno stanje, odlučila prodati navedeni objekt.

Putem ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke utvrdila je vrijednost objekta u iznosu 63.413,00 kn te je objavila javni natječaj za prodaju. Nije pristigla niti jedna ponuda. Stoga je Općina Suhopolje objavila drugi javni natječaj za prodaju istih nekretnina kojima je umanjila vrijednost za 10,0 %, odnosno na 57.072,00 kn. S kupcem je u 2013. zaključen ugovor o kupoprodaji nekretnina u vrijednosti 57.072,00 kn. Odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da se nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Suhopolje nije utvrđen postupak za slučaj da se nekretnina u prvom pokušaju ne proda (mogućnost i način smanjenja početne cijene).

Općina Suhopolje je u 2013. prodala nekretnine (kuća, pašnjak, voćnjak) ukupne površine 12 882 m² na temelju odluke Općinskog vijeća i zaključenog ugovora o kupoprodaji. Prema obrazloženju Općine Suhopolje, nekretnine su prodane jer nisu bile potrebne za namjene iz djelokruga Općine. Javni natječaj za prodaju nekretnina nije proveden. Prema odredbi članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da se nekretnine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Vrijednost nekretnina je utvrdio ovlašteni sudski vještak građevinske struke. S kupcem je zaključen ugovor u vrijednosti 13.011,00 kn. Ugovorena je obročna otplata. Kupac je u 2014. u cijelosti platio kupoprodajnu cijenu.

Povjerenstvo za imovinu Vlade Republike Hrvatske je na temelju tri ugovora iz 2008. i 2010. darovalo Općini Suhopolje zemljište površine 330 693 m² u svrhu izgradnje poduzetničkih zona Bjeljevina i Odboj-jug. Vrijednost nekretnina je utvrđena u iznosu 3.543.693,00 kn (Bjeljevina 1.304.139,00 kn, Odboj-jug 2.239.554,00 kn). Općina Suhopolje je do koncem 2014. u poduzetničku zonu Odboj-jug uložila sredstva u iznosu 515.764,00 kn. Do vremena obavljanja revizije (studen 2015.) Općina Suhopolje nije prodavala nekretnine u poduzetničkoj zoni.

Državni ured za reviziju predlaže utvrditi namjenu nekretnina s kojima Općina Suhopolje 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, pri prodaji nekretnina, utvrditi početnu cijenu putem ovlaštenih osoba te provesti postupak javnog natječaja.

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Suhopolje je imala 12 zaposlenika (jedanaest u jedinstvenom upravnom odjelu i dužnosnik). Pored navedenog, jedna osoba bila je u Općini Suhopolje na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlaсти i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Špišić Bukovica

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Špišić Bukovica kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravске županije. Površina Općine Špišić Bukovica je 108 km². Prema stupnju razvijenosti razvrstana je u prvu skupinu jedinica lokalne samouprave i obuhvaća sedam naselja s 4 221 stanovnikom.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 22.983.293,00 kn, što je za 4.037.003,00 kn ili 14,9 % manje u odnosu na stanje početkom godine. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 12.901.391,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 10.081.902,00 kn.

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

Tablica broj 46

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Špišić Bukovica 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)	996.096,00	996.096,00	1.005.096,00
2.	Građevinski objekti	10.881.145,00	15.775.730,00	11.298.197,00
3.	Imovina u pripremi	0,00	0,00	241.741,00
4.	Druga imovina	61.918,00	93.743,00	356.357,00
	Ukupno	11.939.159,00	16.865.569,00	12.901.391,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Špišić Bukovica koncem 2013. je veća u odnosu na 2012. za 4.926.410,00 kn ili 41,3 %, a koncem 2014. je manja za 3.964.178,00 kn ili 23,5 % u odnosu na 2013. Povećanje u 2013. se odnosi na prenesenu cestu od Županijske uprave za ceste. Smanjenje nefinancijske imovine u 2014. se odnosi na isknjiženje komunalnih vodnih građevina zbog prijenosa javnom isporučitelju vodnih usluga.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je iskazana u iznosu 12.901.391,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014., građevinski objekti sudjeluju s 87,5 %, zemljište sa 7,8 %, druga imovina s 2,8 % i imovina u pripremi s 1,9 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na vrijednost mjesnih i vatrogasnih domova, zgrade stare općine, dvorca u kojem Općina Špišić Bukovica obavlja djelatnost, poslovnog prostora, cesta, mrtvačnica, parkirališta, nogostupa, mostova, objekata javne rasvjete, autobusnih stajališta, škole, komunalne infrastrukture i drugih građevinskih objekata. Vrijednost druge imovine se odnosi na vrijednost postrojenja i opreme, ulaganja na tuđoj imovini (dvorac s pripadajućim zemljištem u vlasništvu škole) te ulaganja u računalne programe. Imovina u pripremi se odnosi na izgradnju tržnice u Špišić Bukovici.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi za 2014. su ostvareni u iznosu 5.246.034,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja nekretninama su ostvareni u iznosu 141.652,00 kn ili 2,7 % ukupno ostvarenih prihoda.

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

Tablica broj 47

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima
Općine Špišić Bukovica za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	90.265,00	106.042,00	139.762,00
2.	Drugi oblici raspolaganja imovinom	0,00	550,00	1.890,00
	Ukupno	90.265,00	106.592,00	141.652,00

Općina Špišić Bukovica je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja nekretninama u iznosu 338.509,00 kn.

Prema podacima Općine Špišić Bukovica, na koncu 2014. Općina raspolaže s 15 poslovnih prostora te 137 525 m² zemljišta.

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

Tablica broj 48

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	15	15	15
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 185	1 185	1 185
II. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	137 525	137 525	137 525

Osim navedenih poslovnih prostora, Općina Špišić Bukovica upravlja i raspolaže i sa šest zgrada mjesnih domova površine 2 094 m². Općina Špišić Bukovica nema stanova u svojem vlasništvu.

Nalaz i preporuke

- Evidencije o nefinancijskoj imovini

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

U poslovnim knjigama Općina Špišić Bukovica je koncem 2014. iskazala vrijednost zemljišta u iznosu 1.005.096,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 11.298.197,00 kn. Općina Špišić Bukovica je ustrojila i vodi analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana). Općina Špišić Bukovica nema cjelokupne podatke o količinama, odnosno o površinama poslovnih prostora i drugih nekretnina kojima raspolaže. Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u poslovnim knjigama. Popisom nije obuhvaćen dio imovine (zemljište) kojom Općina Špišić Bukovica upravlja i raspolaže, odnosno nije utvrđeno stvarno stanje imovine.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Špišić Bukovica kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše Općine Virovitica prema katastarskim općinama na teritoriju koji obuhvaća, kupljene i dobivene nekretnine te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Špišić Bukovica riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentirana cjelokupna imovina u vlasništvu Općine Špišić Bukovica koja se odnosi na nerazvrstane ceste (osim ceste dobivene od Županijske uprave za ceste). Za dobivene i naslijeđene nekretnine obavljena je procjena vrijednosti (ovlašteni sudski vještak građevinske struke) te ih je tijekom 2015. evidentirala u poslovnim knjigama. Iz navedenog je vidljivo da Općina Špišić Bukovica 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. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati.

U poslovnim knjigama Općine Špišić Bukovica, na računu ostalih građevinskih objekata, evidentirana je nekretnina (dvorac u Špišić Bukovici) koja je u vlasništvu Osnovne škole. Ugovorom iz 1995. dvorac je dan na korištenje Općini Špišić Bukovica. Tuđa imovina na korištenju se prema odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu evidentira na izvanbilančnim zapisima. Za pojedine nekretnine nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi te Općina Špišić Bukovica poduzima aktivnosti s ciljem rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

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

Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Špišić Bukovica upravlja i raspoložuje ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te se predlaže za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama, procjena vrijednosti i evidentiranje u poslovnim knjigama. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Špišić Bukovica u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se tuđu imovinu koju Općina Špišić Bukovica koristi evidentirati na računima izvanbilančnih zapisa. U poslovnim knjigama evidentirati cjelokupnu imovinu. Državni ured za reviziju predlaže ustrojiti i voditi registar imovine Općine Špišić Bukovica na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina Špišić Bukovica raspoložuje te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom).

- **Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama**

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

Općina Špišić Bukovica je od 2012. do 2014. davala u zakup poslovne prostore, kupila građevinsko zemljište, dobila i naslijedila (ošasna imovina) nekretnine, prenijela vlasništvo nad komunalnim vodnim građevinama na javnog isporučitelja vodnih usluga te upisivala založna prava na nekretninama dužnika na temelju odluka, ugovora i rješenja.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način upravljanja i raspolaganja imovinom uređeni su i drugim internim aktima, odnosno Statutom, Odlukom o raspolaganju nekretninama na području Općine Špišić Bukovica, Odlukom o zakupu poslovnog prostora, Odlukom o naknadi za korištenje prostora u vlasništvu Općine Špišić Bukovica koji nemaju poslovnu namjenu, Odlukom o cijeni najma društvenih domova u Bušetini, Okrugljači, Rogovcu, Lozanu i Vukosavljevici i Pravilnikom o davanju na korištenje velike sale Hrvatskog doma u Špišić Bukovici.

Interni akti i pojedinačne odluke tijela Općine Špišić Bukovica vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom objavljuju se u službenim vjesnicima 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 Špišić Bukovica, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Špišić Bukovica je koncem 2014. upravljala i raspolagala s 15 poslovnih prostora površine 1 185 m² i građevinskim zemljištem površine 137 525 m². Građevinsko zemljište se odnosi na građevinsko zemljište, groblja, parkove, zemljište za kolektor otpadnih voda, poljoprivredno zemljište (livada, oranica, voćnjak), odlagalište otpada i drugo. Općina Špišić Bukovica nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Općina Špišić Bukovica je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 336.069,00 kn i prihode od drugih oblika raspolaganja poslovnim prostorom (jednokratni zakup) u iznosu 2.440,00 kn. U istom razdoblju ostvareni su rashodi za nabavu (kupnju) zemljišta u iznosu 9.000,00 kn.

Od 15 poslovnih prostora kojima je Općina Špišić Bukovica koncem 2014. upravljala i raspolagala, jedan poslovni prostor površine 359 m² koristi Općina za svoje potrebe, dok je 14 poslovnih prostora površine 826 m² dano na korištenje udrugama, političkim strankama, trgovačkim društvima i fizičkoj osobi uz ugovorenu zakupninu. Poslovni prostori dani su na korištenje trgovačkim društvima i fizičkoj osobi na temelju provedenih javnih natječaja i zaključenih ugovora. Većina poslovnih prostora se nalazi u zgradama mjesnih domova.

Općina Špišić Bukovica je bez provedenog javnog natječaja dala u zakup poslovne prostore površine 320 m² udrugama i poslovne prostore površine 77 m² političkim strankama. Ugovori su zaključeni na neodređeno vrijeme uz godišnju zakupninu u iznosu 120,00 kn po prostoriji. Zakupoprимci su se obvezali održavati prostorije. Prema odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja. Također, prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama (Narodne novine 74/14), programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Prema odredbama članka 6. Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge koja je stupila na snagu 13. ožujka 2015., 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.

Prostorije u mjesnom domu Vukosavljevića i prostor u Vatrogasnom domu Špišić Bukovica se koristi za smještaj telekomunikacijske opreme.

U 2014. Općina Špišić Bukovica je na temelju ugovora o darovanju dobila nekretnine od fizičke osobe (kuća i dvor u Lozanu) te na temelju dva rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Virovitici naslijedila nekretnine iza dvije pokojne osobe (kuća i dvor u Špišić Bukovici; vinograd Bukalo; oranica Šovice u Bušetini). Tijekom obavljanja revizije, stalni sudski vještak građevinske struke je obavio procjenu vrijednosti dobivene i nasljeđene imovine.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Špišić Bukovica je imala šest zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, dužnosnik, čistačica na pola radnog vremena). Pored navedenog, u Općini Špišić Bukovici su bile četiri osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Voćin

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Voćin kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravske županije. Površina Općine Voćin je 296 km². Pripada drugoj skupini područja posebne državne skrbi. Prema stupnju razvijenosti razvrstana je u prvu skupinu jedinica lokalne samouprave i obuhvaća 21 naselje s 2 382 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. iskazana je u iznosu 24.714.182,00 kn, što je u odnosu na početak godine više za 2.858.324,00 kn ili 13,1 %. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u iznosu 18.332.784,00 kn i financijsku imovinu u iznosu 6.381.398,00 kn.

U tablici broj 49 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Voćin na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 49

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	2.529.304,00	2.589.303,00	2.589.303,00
2.	Građevinski objekti	12.571.581,00	12.557.799,00	15.323.267,00
3.	Druga imovina	559.742,00	415.101,00	420.214,00
	Ukupno	15.660.627,00	15.562.203,00	18.332.784,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Voćin koncem 2013. manja je u odnosu na 2012. za 98.424,00 kn ili 0,6 %, a koncem 2014. veća je za 2.770.581,00 kn ili 17,8 % u odnosu na 2013. Povećanje vrijednosti građevinskih objekata se odnosi na izgradnju sustava odvodnje i sportskog centra.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. iskazana je u iznosu 18.332.784,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju s 83,6 %, zemljište s 14,1 % i druga imovina s 2,3 %. Vrijednost građevinskih objekata odnosi se na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine odnosi se na postrojenja i opremu i na projektnu dokumentaciju za ulaganja u nefinancijsku imovinu.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. ostvareni su u iznosu 5.323.783,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja nekretninama ostvareni su u iznosu 175.765,00 kn, što čini 3,3 % ukupno ostvarenih prihoda i primitaka.

U tablici broj 50 daju se podaci o ostvarenim приходima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i prodaje stanova Općine Voćin za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 50

Ostvareni prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima
i od prodaje stanova Općine Voćin za 2012., 2013. i 2014.

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	24.049,00	0,00	125.147,00
2.	Prodaja stanova	58.232,00	98.934,00	50.618,00
	Ukupno	82.281,00	98.934,00	175.765,00

Općina Voćin je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima i stanovima u iznosu 356.980,00 kn. U navedenom razdoblju Općina Voćin nije ostvarila prihode od upravljanja i raspolaganja zemljištem.

Prema podacima Općine Voćin, na koncu 2014. Općina raspolaže s pet poslovnih prostora, jednim stanom te 286 800 m² zemljišta.

U tablici broj 51 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i površini stanova na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014. prema podacima Općine Voćin.

Tablica broj 51

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	5	5	5
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	496	496	496
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	9	1	1
2.	Površina stanova u m ²	907	34	34
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	286 800	286 800	286 800

Osim navedenih poslovnih prostora, Općina Voćin upravlja i raspolaže i s pet objekata mjesnih domova.

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 ostaloga, obvezno vode i analitičko knjigovodstvo dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti, količini i vrijednosti (nabavna i otpisana) te s drugim potrebnim podacima. Prema navedenom Pravilniku, izvanbilančni zapisi sadrže stavke koje su vezane, ali nisu uključene u bilančne kategorije te sadrže i tuđu imovinu dobivenu na korištenje.

U poslovnim knjigama Općine Voćin na koncu 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 2.589.303,00 kn te građevinskih objekata (stambenih i poslovnih objekata te infrastrukturnih i sportskih objekata) u iznosu 15.323.267,00 kn. Općina Voćin je ustrojila i vodi ručno, u obliku slobodnih listova, evidenciju dugotrajne imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana). Općina Voćin nema cjelovite podatke o količinama, odnosno o površinama zemljišta i građevinskih objekata. Na koncu 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine iskazani u evidenciji dugotrajne imovine nisu istovjetni s podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. U evidenciji dugotrajne imovine koncem 2014. je iskazana sadašnja vrijednost imovine u iznosu 18.123.605,00 kn što je za 209.179,00 kn manje od vrijednosti imovine iskazane u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Prema odredbama članka 3. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu proračunsko računovodstvo temelji se na općeprihvaćenim računovodstvenim načelima točnosti, istinitosti, pouzdanosti i pojedinačnom iskazivanju poslovnih događaja. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena samo imovina koja je iskazana u analitičkoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Voćin kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Podravska Slatina te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine Voćin riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U poslovnim knjigama nije evidentiran dio građevinskog zemljišta, cesta i garaža. Iz navedenog je vidljivo da Općina Voćin nema cjelovite podatke o nefinancijskoj imovini kojom upravlja i raspolaže, odnosno o imovini s kojom bi u skladu sa zakonima i drugim propisima trebao upravljati i raspolagati. Ministarstvo financija je 2013. donijelo Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Obveznici primjene navedene Upute su i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Spomenutom Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su interna procjena, procjena ovlaštenoga procjenitelja te procjena u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune za imovinu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće procjenjivati. Sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama Općina Voćin nije pristupila sustavno i planski, već prema iskazanoj potrebi, u skladu s kadrovskim i financijskim mogućnostima. U slučajevima prodaje stanova, procjene vrijednosti stanova obavljao je ovlašteni sudski vještak građevinske struke. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

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

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

Državni ured za reviziju predlaže Općini Voćin usklađivanje glavne knjige s knjigom dugotrajne imovine radi poštivanja načela točnosti i istinitosti, odnosno osiguravanja točnih podataka o stvarnom stanju imovine kojom Općina raspolaže. Državni ured za reviziju predlaže obaviti popis i utvrditi stvarno stanje imovine kojom Općina Voćin 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, procjena vrijednosti i evidentiranje navedene imovine u poslovne knjige. Nadalje se predlaže pokrenuti postupak upisa prava vlasništva u korist Općine Voćin u zemljišnim knjigama nad nekretninama koje pripadaju Općini te usklađivanje podataka u zemljišnim knjigama i katastru. Predlaže se ustrojiti i voditi registar imovine Općine Voćin na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima Općina Voćin raspolaže te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom i za donošenje planskih dokumenata za upravljanje i raspolaganje imovinom (strategija i godišnji planovi upravljanja i raspolaganja imovinom). U svrhu unaprjeđenja organizacije obavljanja poslova evidentiranja imovine u poslovnim knjigama i registru imovine, jednoobraznosti postupanja i točnosti podataka predlaže se donijeti plan aktivnosti za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te procjenu i evidentiranje imovine u poslovne knjige.

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Općina Voćin je od 2012. do 2014. dala u zakup jedan poslovni prostor i prodavala je stanove.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja stanovima i društvenim domovima su uređeni Odlukom o uvjetima, načinu i postupcima gospodarenja stanovima u vlasništvu Općine Voćin te Odlukom o korištenju društvenih domova na području Općine Voćin. Uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorima i zemljištem nisu uređeni internim aktima.

Interne akte vezane uz upravljanje i raspolaganje imovinom Općina Voćin objavljuje u službenom glasniku koje objavljuje na svojim mrežnim stranicama.

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 Voćin, 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 poslovnim prostorima i zemljištem.

Donošenjem navedenih dokumenata Općina Voćin 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 Voćin je na koncu 2014. upravljala i raspolagala s pet poslovnih prostora površine 496 m², jednim stanom površine 34 m² te građevinskim zemljištem površine 286 800 m². Nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim приходima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina.

Općina Voćin je od 2012. do 2014. ostvarila prihode od zakupa poslovnog prostora u iznosu 149.196,00 kn te od prodaje stanova u iznosu 207.784,00 kn. U istom razdoblju Općina Voćin nije zakupljivala niti nabavljala poslovne prostore, stanove, odnosno građevinsko zemljište.

Od ukupno pet poslovnih prostora s kojima je Općina Voćin koncem 2014. upravljala i raspolagala, jedan poslovni prostor površine 288 m² koristi Općina za svoje potrebe, jedan poslovni prostor površine 78 m² dan je u zakup putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, dok su tri poslovna prostora površine 130 m² prazna. Prazni poslovni prostori su pogodni za upotrebu i tijekom 2014. je bio objavljen javni natječaj za njihovo davanje u zakup, ali nije pristigla niti jedna ponuda.

Općina Voćin je od 2012. do 2014. prodala osam stanova u vlasništvu Općine (dva stana su prodana u 2012. i šest u 2013.). Stanovi su prodani u skladu s odredbama Odluke o uvjetima, načinu i postupcima gospodarenja stanovima u vlasništvu Općine Voćin. Procjenu vrijednosti stanova obavio je stalni sudski vještak građevinske struke. Objavljen je i proveden javni natječaj pri čemu su početne cijene bile jednake vrijednostima koje je procijenio sudski vještak. Povjerenstvo za provođenje postupka za prodaju stanova u vlasništvu Općine Voćin je sastavljalo zapisnike sa otvaranja pisanih ponuda za kupnju stanova. Ponude su bodovane u skladu s kriterijima utvrđenima u Odluci o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja stanovima u vlasništvu Općine Voćin. S ponuditeljima koji su ostvarili najviše bodova zaključeni su kupoprodajni ugovori. Kupcima je omogućena obročna otplata na 240 mjesečnih obroka te Općina Voćin vodi analitičku evidenciju potraživanja za prodane stanove.

U lipnju 2014. Općina Voćin je objavila javni natječaj za osnivanje prava građenja na zemljištu u poduzetničkoj zoni radi formiranja građevinskih parcela oblika i veličina prema potrebama kupca, a sve u skladu s urbanističkim planom uređenja poduzetničke zone „Iskra“. Ukupna površina poduzetničke zone je 286 800 m². Na objavljeni natječaj pristigla je jedna ponuda (investicijski plan) trgovačkog društva koje planira izgradnju proizvodnog postrojenja, odnosno energane za proizvodnju električne i toplinske energije iz šumske biomase te je iskazalo interes za kupovinu 10 000 m² zemljišta. U kolovozu 2014. Općina Voćin je s trgovačkim društvom zaključila ugovor o osnivanju prava građenja na zemljištu upisanom u zemljišno knjižnom ulošku 1 718, katastarskoj općini Voćin površine 11 000 m². Trgovačko društvo se obvezalo Općini Voćin platiti naknadu za pravo građenja u iznosu 0,11 kn/m² ili 1.210,00 kn godišnje. Ugovoreno je da će nositelj prava građenja steći vlasništvo na zemljištu ako kumulativno zadovolji sljedeće uvjete: u roku jedne godine od zaključenja ugovora pribavi građevinsku dozvolu, u sljedeće tri godine od zaključenja ugovora izgradi proizvodno postrojenje-energanu, stavi je u funkciju te zaposli najmanje jednog zaposlenog na svakih 3 000 m² površine građevinskog zemljišta te broj novozaposlenih ne smije smanjivati najmanje pet godina od dana zapošljavanja, te ako na zemljištu na kojemu je dobio pravo građenja investira u objekte 1.000.000,00 kn. Nadalje, trgovačko društvo je kao jamstvo za ispunjenje ugovornih obveza Općini Voćin dalo bankarsku garanciju na puni iznos vrijednosti zemljišta, odnosno 3,00 kn/m² ili ukupno 33.000,00 kn. Ugovorom o osnivanju prava građenja je utvrđeno da Općina Voćin ima pravo nadzirati aktivnosti na nekretninama kako bi se osiguralo ispunjavanje ugovorenih obveza nositelja građenja.

Općina Voćin je Agenciji za upravljanje državnom imovinom uputila dva zahtjeva. Prvi zahtjev podnijela je u listopadu 2012. kojim je zatražila ostvarivanje prava služnosti i prava građenja na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, upisanim u zemljišnoknjižnom ulošku broj 1 170, u katastarskoj općini Čeralije. Općina Voćin je zatražila navedena prava radi sanacije objekta potrebnog nogometnom klubu. Drugim zahtjevom iz ožujka 2013. Općina Voćin je zatražila darovanje zemljišta potrebnog za izgradnju društvenog doma u Čeralijama. Do vremena obavljanja revizije (studen 2015.) Općina Voćin nije dobila pravo služnosti, odnosno pravo građenja dok joj je darovana nekretnina potrebna za izgradnju društvenog doma. Ugovor o darovanju nekretnina upisanih u zemljišnoknjižnom ulošku 1 170, katastarskoj općini Čeralije je zaključen u listopadu 2013. Općina Voćin se obvezala nekretninu privesti svrsi u roku tri godine od zaključenja ugovora. Planom javne nabave za 2014. planirana je izrada projektne dokumentacije za izgradnju mjesnog doma u Čeralijama i obnovu krova na društvenom domu u vrijednosti 200.000,00 kn. U vrijeme obavljanja revizije (studen 2015.) u tijeku je postupak odabira izvoditelja radova za izgradnju mjesnog doma u Čeralijama.

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

- Unutarnje kontrole vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama

Na koncu 2014. Općina Voćin je imala šest zaposlenika (četiri u jedinstvenom upravnom odjelu, jedan u vlastitom pogonu i dužnosnik). Pored navedenog, u Općini Voćin su bile i tri osobe na stručnom osposobljavanju bez zasnivanja radnog odnosa. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

Općina Zdenci

Odredbama Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, utvrđena je Općina Zdenci kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Virovitičko-podravske županije. Površina Općine Zdenci je 85 km². Prema stupnju razvijenosti razvrstana je u drugu skupinu jedinica lokalne samouprave i obuhvaća devet naselja s 1 904 stanovnika.

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupna vrijednost imovine na dan 31. prosinca 2014. je iskazana u iznosu 25.176.068,00 kn i veća je za 1.422.744,00 kn ili 6,0 % u odnosu na početno stanje. Odnosi se na nefinancijsku imovinu u vrijednosti 19.450.177,00 kn i financijsku imovinu u vrijednosti 5.725.891,00 kn.

U tablici broj 52 daju se podaci o vrijednosti nefinancijske imovine Općine Zdenci na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 52

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

u kn

Redni broj	Nefinancijska imovina	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Prirodna bogatstva (zemljište)	8.698.852,00	8.731.186,00	8.748.223,00
2.	Građevinski objekti	9.020.885,00	9.051.466,00	9.690.679,00
3.	Druga imovina	709.943,00	916.572,00	1.011.275,00
	Ukupno	18.429.680,00	18.699.224,00	19.450.177,00

Vrijednost nefinancijske imovine Općine Zdenci koncem 2013. veća je u odnosu na 2012. za 269.544,00 kn ili 1,5 % te koncem 2014. za 750.953,00 kn ili 4,0 % u odnosu na 2013.

Vrijednost nefinancijske imovine koncem 2014. je iskazana u iznosu 19.450.177,00 kn. U strukturi nefinancijske imovine koncem 2014. građevinski objekti sudjeluju sa 49,8 %, zemljište sa 45,0 % i druga nefinancijska imovina s 5,2 %. Vrijednost građevinskih objekata se odnosi na poslovne objekte, infrastrukturne objekte i druge građevinske objekte. Vrijednost druge imovine se odnosi na geodetsku izmjeru zemljišta i projektnu dokumentaciju (prostorni plan uređenja Općine Zdenci, plan gospodarenja otpadom, strateški plan, energetske certifikati, projektna dokumentacija za izgradnju objekata).

Prema podacima iz financijskih izvještaja, ukupni prihodi i primici za 2014. su ostvareni u iznosu 4.410.087,00 kn, a prihodi od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem (u dijelu koji se odnosi na prihode i naknade za povremeno korištenje domova mjesnih odbora te prodaje nekretnine) su ostvareni u iznosu 101.457,00 kn ili 2,3 % ukupno ostvarenih prihoda.

U tablici broj 53 daju se podaci o ostvarenim prihodima od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem Općine Zdenci za 2012., 2013. i 2014.

Tablica broj 53

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

u kn

Redni broj	Prihodi	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
1.	Zakup poslovnih prostora	46.000,00	98.690,00	71.260,00
2.	Najam stanova	13.840,00	22.194,00	22.988,00
3.	Zakup zemljišta	10.254,00	523,00	1.144,00
4.	Drugi oblici raspolaganja imovinom	27.905,00	31.120,00	6.065,00
	Ukupno	97.999,00	152.527,00	101.457,00

Općina Zdenci je od 2012. do 2014. ostvarila ukupne prihode od upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima, stanovima i zemljištem u iznosu 351.983,00 kn.

Prema podacima Općine Zdenci, na koncu 2014. Općina raspolaže s 14 poslovnih prostora, 18 stanova te 260 832 m² zemljišta.

U tablici broj 54 daju se podaci o broju i površini poslovnih prostora i stanova te površini zemljišta prema podacima Općine Zdenci od 2012. do 2014.

Tablica broj 54

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

Redni broj	Opis	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4
I. Poslovni prostori				
1.	Broj poslovnih prostora	14	14	14
2.	Površina poslovnih prostora u m ²	1 679	1 679	1 679
II. Stanovi				
1.	Broj stanova	18	18	18
2.	Površina stanova u m ²	1 213	1 213	1 213
III. Zemljište				
1.	Površina zemljišta u m ²	260 832	260 832	260 832

Osim navedenih poslovnih prostora, Općina Zdenci upravlja i raspolaže i s osam objekata mjesnih domova.

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 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 Zdenci koncem 2014. je evidentirana vrijednost zemljišta u iznosu 8.748.223,00 kn te građevinskih objekata (poslovnih objekata, infrastrukturnih objekata i drugih građevinskih objekata) u iznosu 9.690.679,00 kn. Općina Zdenci je ustrojila i vodi zasebnu analitičku knjigovodstvenu evidenciju dugotrajne nefinancijske imovine po vrsti i vrijednosti (nabavna i otpisana). Općina Zdenci nema cjelovite podatke o količinama, odnosno o površinama zemljišta i građevinskih objekata. Koncem 2014. podaci o vrijednosti dugotrajne nefinancijske imovine evidentirani u analitičkoj knjigovodstvenoj evidenciji istovjetni su podacima iskazanim u glavnoj knjizi i financijskim izvještajima. Sa stanjem na dan 31. prosinca 2014. obavljen je popis imovine i obveza kojim je obuhvaćena imovina koja je iskazana u glavnoj i pomoćnoj evidenciji dugotrajne nefinancijske te nisu utvrđene razlike između popisanog (stvarnog) i knjigovodstvenog stanja imovine.

Evidentirana vrijednost zemljišta i građevinskih objekata u poslovnim knjigama se odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Općine Zdenci kao jedinice lokalne samouprave, na dio zemljišta i građevinskih objekata na temelju sukcesije, odnosno podjele imovine bivše općine Orahovica, zemljište koje je Općina Zdenci dobila u svrhu osnivanja poslovne zone te na dio nekretnina i zemljišta za koje su od konstituiranja Općine riješeni imovinsko-pravni odnosi i utvrđena vrijednost imovine. U glavnoj knjizi nije evidentiran dio imovine koji se odnosi na građevinsko zemljište, javne površine, groblja, dječja i sportska igrališta, a koji je evidentiran u pomoćnoj knjizi dugotrajne imovine bez iskazane vrijednosti. Iz navedenog je vidljivo da Općina Zdenci 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. 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.

Sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama Općina Zdenci nije pristupila sustavno i planski, već prema iskazanoj potrebi u skladu s kadrovskim i financijskim mogućnostima. Plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s procjenom troškova i izvorima financiranja nije donesen.

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

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

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

- Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama

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

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

Osim zakonima i drugim propisima, upravljanje i raspolaganje imovinom je utvrđeno Statutom. Uvjete, procedure i načine upravljanja i raspolaganja imovinom Općina Zdenci nije uredila internim aktima.

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 Zdenci te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Također se predlaže donijeti interne akte kojima treba detaljno utvrditi načine, ovlasti, procedure i kriterije upravljanja i raspolaganja imovinom.

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

- Upravljanje i raspolaganje nekretninama

Općina Zdenci je koncem 2014. upravljala i raspolagala sa 14 poslovnih prostora površine 1 679 m², 18 stanova površine 1 213 m² i zemljištem površine 260 832 m². Nije utvrdila namjenu odnosno uporabnu kategoriju nekretnina (osim prostorno-planskom dokumentacijom) i nema ustrojenu evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnina. Od 2012. do 2014. su ostvareni prihodi od zakupa poslovnog prostora u iznosu 215.950,00 kn, najma stanova u iznosu 59.022,00 kn, zakupa građevinskog zemljišta u iznosu 11.921,00 kn i drugih oblika raspolaganja imovinom u iznosu 65.090,00 kn. U istom razdoblju su ostvareni rashodi za nabavu zemljišta u iznosu 40.180,00 kn.

Od 14 poslovnih prostora ukupne površine 1 679 m², dva poslova prostora površine 164 m² koristi Općina za svoje potrebe, četiri poslovna prostora površine 172 m² koriste udruge bez plaćanja zakupnine, četiri poslovna prostora površine 335 m² je dano u zakup drugim subjektima putem javnog natječaja i uz ugovorenu zakupninu, a četiri poslovna prostora površine 1 008 m² se ne koriste (nema zainteresiranih zakupnika).

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u 2013. i ranijim godinama putem javnog natječaja dana su u zakup četiri poslovna prostora ukupne površine 335 m², uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu 5.780,00 kn. U rujnu 2013. za dva poslovna prostora Općinsko vijeće je donijelo Odluku o dodjeli potpore kojom se zakupnici oslobađaju plaćanja zakupnine, komunalne naknade i poreza na tvrtku.

Drugi poslovni prostori kojima Općina Zdenci upravlja i raspolaže (osim onih koji se ne koriste) su dani na korištenje udrugama bez zakupnine. Prema odredbama članaka 32. i 33. Zakona o udrugama, programi i projekti od interesa za opće dobro u Republici Hrvatskoj koje provode udruge mogu se financirati, između ostaloga i iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) koje financiraju i ugovaraju provedbu programa i projekata od interesa za opće dobro na temelju provedenog javnog poziva, odnosno natječaja ili na temelju posebnog propisa o financiranju javnih potreba. Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koju provode udruge, 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 primjenjuju pri financiranju i ugovaranju programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge. Prema odredbama članka 6. navedene Uredbe, financiranje programa i projekata provodi se putem javnog natječaja, a osim navedenog javni natječaj se objavljuje za financiranje, odnosno sufinanciranje dodjele nefinancijske podrške u pravima, pokretinama i nekretninama namijenjenih udrugama koje provode programe i projekte.

Koncem 2014. Općina Zdenci je upravljala i raspolagala s 18 stanova ukupne površine 1 213 m², od kojih su dva stana površine 133 m² dana u najam zaštićenim najmoprimcima, 15 stanova površine 993 m² je dano u najam sa slobodno ugovorenom najamninom, a jedan stan površine 87 m² je izvan upotrebe. Davanje stanova u najam zaštićenim najmoprimcima te sa slobodno ugovorenom najamninom se obavlja u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova. Za stan izvan upotrebe u 2014. nisu poduzimane aktivnosti za stavljanje u upotrebu.

Općina Zdenci je od Republike Hrvatske, na temelju ugovora o darovanju iz ožujka 2010., dobila zemljište površine 260 832 m² u vrijednosti 7.825.140,00 kn, u svrhu osnivanja poslovne zone koje je trebala privesti namjeni u roku tri godine. S obzirom da Općina u navedenom roku zemljište nije privela namjeni, zaključen je dodatak ugovoru kojim je rok privođenja namjeni utvrđen do 16. lipnja 2016. U zemljišnim knjigama su promijenjene katastarske općine i nazivi čestica te je formirana nova katastarska općina s novim česticama na kojima je provedena promjena vlasništva na Općinu Zdenci. Do privođenja svrsi, zemljište je dano u zakup kao poljoprivredno zemljište.

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

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

Koncem 2014. Općina Zdenci je imala tri zaposlenika u jedinstvenom upravnom odjelu. Pored navedenog, u Općini Zdenci su radile tri osobe na javnim radovima. Ovlasti i odgovornosti vezane uz upravljanje i raspolaganje nekretninama su utvrđene Statutom i internim aktima kojima su utvrđeni uvjeti i način postupanja kod pojedinih oblika raspolaganja nekretninama. Prema Pravilniku o unutarnjem redu, poslovi upravljanja i raspolaganja imovinom obavljaju se unutar jedinstvenog upravnog odjela, a kontrolu navedenih poslova obavlja odgovorna osoba.

OCJENA UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Državni ured za reviziju je obavio reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u lokalnim jedinicama na području Virovitičko-podravske 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 Virovitičko-podravske županije i Grada Virovitice učinkovito, dok je u svim ostalim lokalnim jedinicama na području Virovitičko-podravske županije djelomično učinkovito.

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

- Popisom utvrditi stvarno stanje imovine kojom lokalna jedinica upravlja i raspolaže ili bi trebala upravljati i raspolagati u skladu sa zakonima i drugim propisima te za navedenu imovinu provjeriti upis vlasničkih prava u zemljišnim knjigama.
- U poslovnim knjigama evidentirati poslovne promjene vezane uz nekretnine, uskladiti podatke u analitičkoj evidenciji dugotrajne nefinancijske imovine, registru imovine i glavnoj knjizi, imovinu čiji proces nabave traje duže razdoblje evidentirati kao imovinu u pripremi kako bi se povezali svi troškovi vezani za njeno stjecanje u skladu s računovodstvenim propisima, u knjigovodstvu osigurati podatke o stanju imovine te uskladiti glavnu knjigu s knjigom dugotrajne imovine radi poštivanja načela točnosti i istinitosti. Tuđu imovinu koju lokalna jedinica koristi evidentirati na računima izvanbilančnih zapisa. Provoditi aktivnosti radi utvrđivanja imovine u vlasništvu lokalne jedinice koja nije evidentirana u poslovnim knjigama, procijeniti vrijednost novopronađene imovine te evidentirati do sada neevidentirane imovine u poslovnim knjigama. U poslovnim knjigama evidentirati te financijskim izvještajima iskazati svu imovinu za koju su riješeni imovinsko-pravni odnosi, a za imovinu za koju nisu riješeni imovinsko-pravni odnosi poduzimati aktivnosti za rješavanje i evidentiranje te imovine u poslovnim knjigama.
- Ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cjelokupnoj imovini, odnosno resursima s kojima lokalne jedinice raspolažu 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).
- Utvrditi namjenu nekretnina s kojima lokalne jedinice upravljaju i raspolažu te ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnina kako bi se mogla utvrditi i pratiti učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.

- 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 uvažavajući gospodarske i razvojne interese lokalne jedinice te godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.
- Urediti načine, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike raspolaganja nekretninama s ciljem utvrđivanja jednakih pravila postupanja pri upravljanju i raspolaganju nekretninama. Aktima urediti načine utvrđivanja početnih cijena pri prodaji i davanju u zakup nekretnina, odnosno način utvrđivanja cijena pri kupnji, odnosno stjecanju nekretnina. Aktima utvrditi postupak kada nema ponuda na natječaju.
- 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).
- Pri davanju poslovnih prostora na korištenje pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu lokalne jedinice, zaključiti ugovor kojim bi bila utvrđena međusobna prava i obveze u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.
- Pri davanju poslovnih prostora u zakup, provoditi javni natječaj u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Pri davanju poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi 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.

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

OČITOVANJE LOKALNIH JEDINICA

Lokalne jedinice na području Virovitičko-podravske 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.

Lokalne jedinice navode da će postupiti po danim preporukama Državnog ureda za reviziju. Većina lokalnih jedinica navodi da će donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom te interne akte u skladu s danim preporukama, rješavati imovinsko-pravne odnose, utvrditi vrijednost cjelokupne imovine, ustrojiti registar imovine, evidentirati imovinu u poslovnim knjigama i registru imovine (jedinice koje su ustrojile registar) te će registar imovine nadopunjavati s podacima propisanim za registar državne imovine. Nadalje, veći dio lokalnih jedinica se očitovao da će utvrditi namjenu nekretnina s kojima upravlja i raspolaže te će ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja nekretninama po svakoj jedinici nekretnine. Pored navedenog, pojedine lokalne jedinice navode da će donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom (općine Nova Bukovica, Pitomača, Suhopolje, Špišić Bukovica i Voćin) i plan aktivnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (Grad Slatina, te općine Čađavica, Lukač i Voćin) te popisati cjelokupnu imovinu (općine Lukač, Sopje i Voćin). Vezano uz stavljanje nekretnina u funkciju, Grad Slatina se očitovao da će nastaviti poduzimati aktivnosti za stavljanje svih nekretnina u funkciju.

Prilog 1

Broj stanovnika i broj zaposlenih po lokalnim jedinicama
na području Virovitičko-podravске 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.	Virovitičko-podravska županija	84 836	36	0	4	27	67
2.	Grad Orahovica	5 304	12	0	2	7	21
3.	Grad Slatina	13 686	29	5	1	11	46
4.	Grad Virovitica	21 291	48	0	1	8	57
5.	Općina Crnac	1 456	3	0	1	0	4
6.	Općina Čačinci	2 802	6	0	1	1	8
7.	Općina Čađavica	2 009	6	0	1	0	7
8.	Općina Gradina	3 850	5	0	2	0	7
9.	Općina Lukač	3 634	5	0	1	3	9
10.	Općina Mikleuš	1 464	3	0	0	1	4
11.	Općina Nova Bukovica	1 771	6	0	1	3	10
12.	Općina Pitomača	10 059	12	0	1	11	24
13.	Općina Sopje	2 320	7	0	1	2	10
14.	Općina Suhopolje	6 683	11	0	1	1	13
15.	Općina Špišić Bukovica	4 221	5	0	1	4	10
16.	Općina Voćin	2 382	4	1	1	3	9
17.	Općina Zdenci	1 904	3	0	0	3	6
UKUPNO			201	6	20	85	312

* 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 Virovitičko-podravske 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 ugovorenom zakupninom		Korisnici bez ugovorene zakupnine		Bespravno korištenje			
		Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1.	Virovitičko-podravska županija	1	447	3	3 715	0	0	1	138	1	53	0	0	2	946
2.	Grad Orahovica	1	822	3	131	2	493	13	738	3	246	0	0	3	93
3.	Grad Slatina	1	800	0	0	0	0	12	486	18	6 394	0	0	4	911
4.	Grad Virovitica	1	1 198	1	162	8	4 940	61	5 519	0	0	0	0	3	797
5.	Općina Crnac	1	120	0	0	2	334	4	166	0	0	0	0	1	30
6.	Općina Čačinci	1	240	1	44	0	0	0	0	1	395	0	0	2	304
7.	Općina Čađavica	1	323	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Općina Gradina	1	200	0	0	0	0	0	0	2	80	0	0	1	71
9.	Općina Lukač	1	53	0	0	0	0	6	302	0	0	0	0	0	0
10.	Općina Mikleuš	1	288	0	0	0	0	0	0	1	42	0	0	1	124
11.	Općina Nova Bukovica	1	232	0	0	1	13	2	216	1	33	0	0	0	0
12.	Općina Pitomača	2	357	0	0	4	87	6	458	1	81	0	0	2	422
13.	Općina Sopsje	1	785	0	0	0	0	1	25	0	0	0	0	1	107
14.	Općina Suhopolje	1	259	0	0	1	34	2	137	0	0	0	0	2	144
15.	Općina Špišić Bukovica	1	359	0	0	0	0	14	826	0	0	0	0	0	0
16.	Općina Voćin	1	288	0	0	0	0	1	78	0	0	0	0	3	130
17.	Općina Zdenci	2	164	0	0	0	0	4	335	4	172	0	0	4	1 008
UKUPNO		19	6 935	8	4 052	18	5 901	127	9 424	32	7 496	0	0	29	5 087

Prilog 3

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

Redni broj	Lokalne jedinice	Korisnici stanova								Stanovi izvan upotrebe	
		Zaštićeni najmoprimci		Najam za službene potrebe		Najam po tržišnim uvjetima		Bespravno korištenje		Broj	m ²
		Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²	Broj	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	Virovitičko-podravska županija	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.	Grad Orahovica	0	0	2	83	40	1 733	0	0	4	216
3.	Grad Slatina	10	522	0	0	0	0	0	0	3	167
4.	Grad Virovitica	82	3 602	0	0	10	562	0	0	15	671
5.	Općina Crnac	0	0	0	0	6	336	0	0	1	143
6.	Općina Čačinci	5	195	0	0	1	60	0	0	0	0
7.	Općina Čađavica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Općina Gradina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9.	Općina Lukač	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.	Općina Mikleuš	0	0	0	0	0	0	0	0	2	96
11.	Općina Nova Bukovica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12.	Općina Pitomača	0	0	3	138	2	70	0	0	0	0
13.	Općina Sopje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Općina Suhopolje	7	436	0	0	0	0	0	0	0	0
15.	Općina Špišić Bukovica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16.	Općina Voćin	0	0	0	0	0	0	0	0	1	34
17.	Općina Zdenci	2	133	0	0	15	993	0	0	1	87
	UKUPNO	106	4 888	5	221	74	3 754	0	0	27	1 414